

SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2019



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

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

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

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATRE

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

Jean-Maxime JOUIS

Membre du Directoire
Directeur du Fund
Management

Sigrid DUHAMEL

Président du directoire

Sylvie PITTICCO

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

Cyril de FRANCQUEVILLE

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

■ Frédéric JANBON, CEO BNP Paribas Asset Management

Vice-président :

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

Membres :

■ Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal

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

■ CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif

■ Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

LA SCPI

► SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

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

Capital social : 36 912 015 euros

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

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

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009 – note d'information mise à jour en juillet 2014

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

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

■ **Crédit Foncier Expertise** **jusqu'au 31 décembre 2019**

19, rue des Capucines
75001 PARIS

■ **CUSHMAN & WAKEFIELD** **à compter du 1^{er} janvier 2020**

Opus 12
77, Esplanade du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX

SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION _____	2
ÉDITORIAL _____	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	11
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 _____	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2020 _____	44
GLOSSAIRE _____	47



Éditorial

Par Bertrand Guillon,

Fund Manager

de la SCPI Soprorente



Au moment d'écrire ces lignes, la crise sanitaire de la Covid-19 bouleverse le monde entier. Même s'il est encore prématuré d'évaluer les conséquences de cette crise, il nous paraît important de rappeler que votre SCPI dispose de fondamentaux solides avec un patrimoine constitué d'actifs diversifiés de bureaux et de commerces et bien localisés, notamment à Paris.

"Les réserves de Soprorente sont confortables avec en particulier un report à nouveau représentant près de 16 mois de distribution."

La Covid-19 devrait accélérer la transformation du secteur du commerce avec la complémentarité devenue essentielle de 2 canaux : le digital pour les services en ligne et le magasin physique indispensable à l'expérience client, au besoin d'émotions.

Le contexte actuel devrait également confirmer les évolutions déjà en cours dans l'usage des surfaces de bureaux avec plus de flexibilité des espaces et le télétravail ponctuel. Le bureau, élément clé de l'identité de l'entreprise, reste plus que jamais indispensable comme lieu d'échanges entre salariés et d'innovation.

Votre SCPI **Soprorente** a poursuivi en 2019 sa politique de repositionnement de son portefeuille d'actifs immobiliers sur les locaux commerciaux et notamment les locaux dits « ERP » (Etablissement Recevant du Public) et continuera à s'adapter aux enjeux et évolutions en cours.

Après la cession des lots de bureaux détenus dans la Tour Franklin à Puteaux, pour un prix net vendeur de 2,8 M€, la part des bureaux dans le patrimoine de votre SCPI décroît encore et ne représente plus que 44 % de la valeur vénale des immeubles détenus, contre 53 % pour les commerces.

Le travail de gestion d'actifs des équipes de la société de gestion sur l'immeuble « Wilson » à Toulouse (31) renforcera cette tendance puisque l'objectif est de vendre les plateaux de bureaux en étages et de ne conserver que le local commercial en rez-de-chaussée, qui bénéficie d'un emplacement de grande qualité.

En fin d'année 2019, d'ailleurs, une promesse de vente portant sur le 2^{ème} étage du « Wilson » a été signée pour un montant de 1,4 M€ net vendeur. Dans ce contexte et étant donné le niveau de trésorerie de votre SCPI, votre société de gestion a décidé de procéder au remboursement anticipé et partiel, à concurrence de 1 M€, de l'emprunt bancaire contracté par la SCPI, ce qui diminue d'autant le capital restant dû à échéance 2022.

Sur le plan des mouvements locatifs, l'immeuble de bureaux « Boulevard Diderot » à Paris 12^{ème} a enregistré la signature de deux nouveaux baux, suite à la libération de deux étages par l'un de ses locataires. Ces relocations se sont réalisées à un loyer majoré de 15% par rapport au loyer précédent, sécurisé, par ailleurs sur une durée ferme de 6 ans. Plusieurs lots pour un total de 494 m² de bureaux ont également été libérés en juillet dans l'immeuble sis à Fontenay-sous-Bois (94). Ces entrées et sorties ont impacté le taux d'occupation financier de Soprorente, qui s'établit à 88,8% au 4^{ème} trimestre 2019 (88,6 % en moyenne sur l'année), soit un retrait de 4 points par rapport à 2018.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a été plus dynamique que jamais en 2019. L'abondance des liquidités dans un contexte de taux historiquement bas a continué à alimenter le mouvement de contraction des taux de rendement immobilier. Ainsi, à périmètre constant, la valorisation du patrimoine de votre SCPI progresse de 3,2 % sur une année. Les commerces de pied d'immeuble bien situés dans les grandes villes et notamment à Paris illustrent particulièrement cette évolution.

Enfin, reflétant les bons signaux financiers de votre SCPI, le prix d'exécution de Soprorente sur le marché secondaire a poursuivi son augmentation pour s'établir à 363 € à fin 2019, contre 313,3 € à fin 2018.

La performance globale de votre SCPI en 2019 s'établit donc à +8,92 %.*

*La performance globale 2019 correspond à la somme du DVM (taux de distribution sur la valeur de marché) et du VPM (variation du prix moyen de la part 2019/2018).

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	SOPRORENTE
TYPE	Immobilier d'entreprise France entière
NOMBRE DE PARTS	241 255
CAPITAL	36 912 015 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 921

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	75,21	311,74 €
Valeur de réalisation	73,12	303,06 €
Valeur de reconstitution	86,95	360,42 €

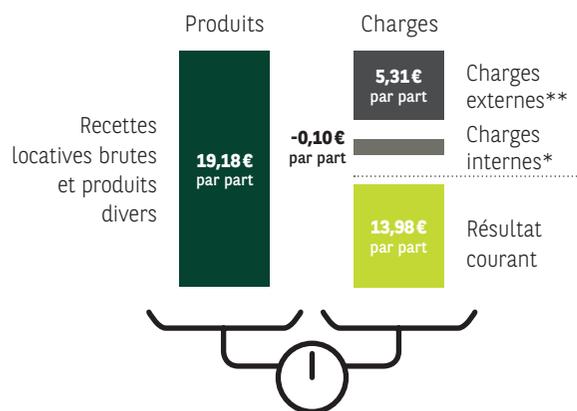
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	12,00 €/part
Distribution complémentaire	2,50 €/part
Report à nouveau cumulé	16,32 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	959 030 €
Nombre de parts échangées	2 971
Prix moyen net vendeur	323 €
Prix moyen acheteur	354 €
Confrontations	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h	

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

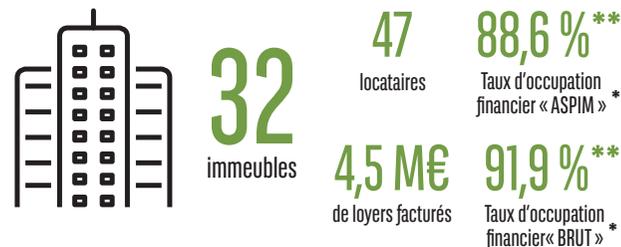
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
13,21 %	8,41 %	4,10 %	+4,82 %

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 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019 ;
- La **variation du prix moyen de la part 2019 / 2018** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

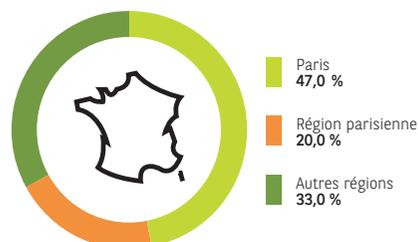


* Le **taux d'occupation financier (TOF) brut** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À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

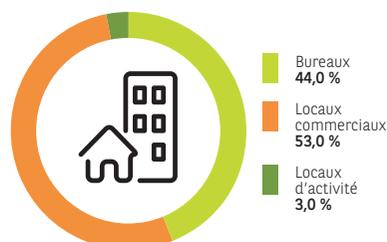
** Moyenne annuelle 2019.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

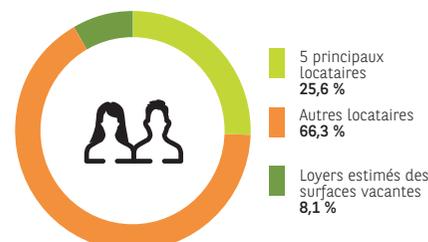
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) ⁽¹⁾. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.

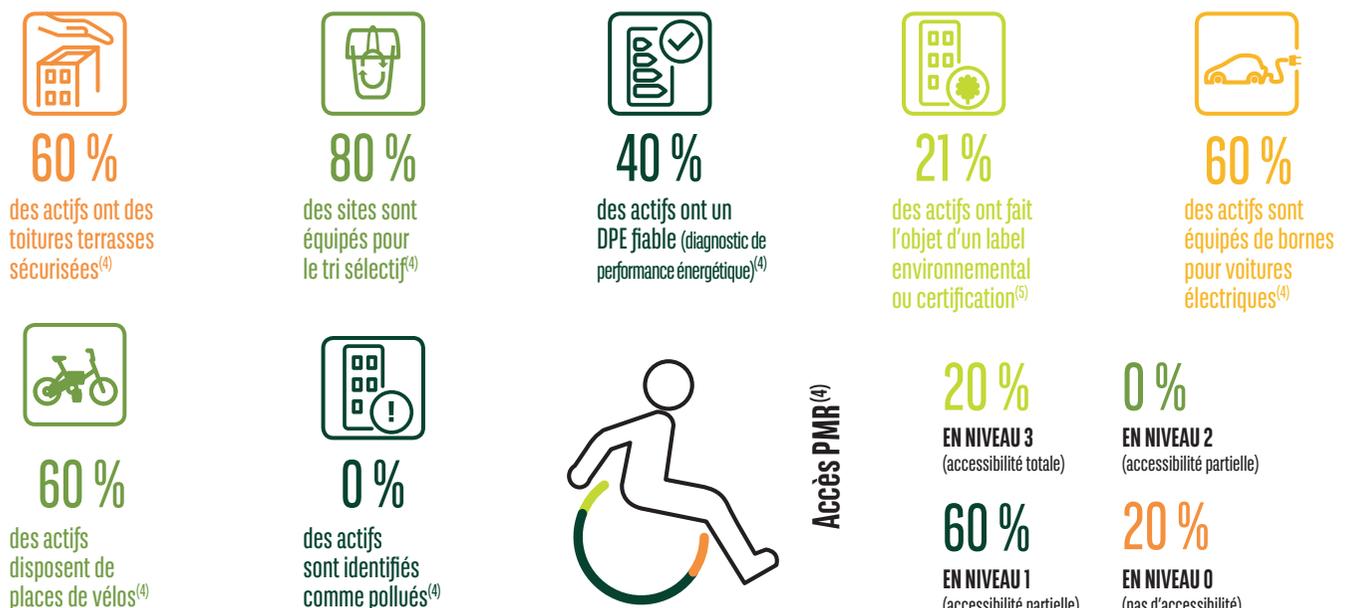


L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

SOPRORENTE

En valeur vénale, 23% des actifs de Soprorente sont dans le panel RSE⁽³⁾ de BNP Paribas REIM France.



(1) Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

(2) Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la "Course Enfants sans Cancer City" organisée par "Imagine for Margo". Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (<https://imagineformargo.org/>).

(3) Panel RSE : sélection des 252 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

(4) Indicateurs exprimés en % du nombre d'actifs.

(5) Indicateur exprimé en % de la valeur vénale des actifs.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1%, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales. En France, la croissance économique s'est montrée plus résiliente en 2019 (+1,3%) que celle de ses principaux partenaires européens.

Pour 2020, une contraction importante du PIB, en France et en Europe, est désormais attendue suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par les gouvernements français et européens et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normale le plus rapide possible.

L'Île-de-France reste portée par le secteur tertiaire qui a contribué à la bonne résistance de l'emploi régional au cours de l'année 2019 (82 000 emplois créés en 2019). Suite au ralentissement économique attendu du fait de la pandémie de Covid-19, le solde de créations d'emplois devrait être négatif pour 2020.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

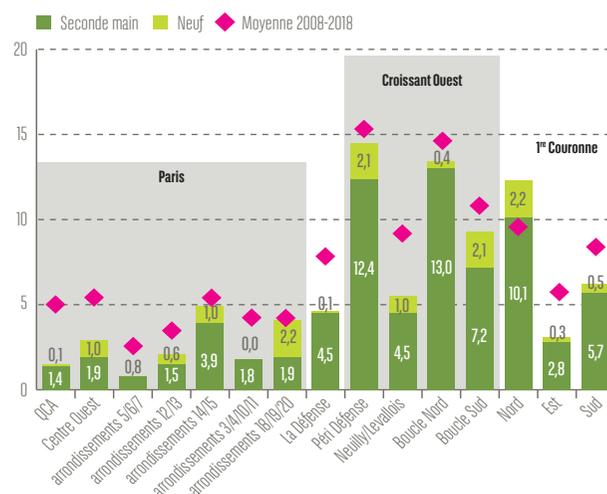
Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin.

Avec 2 316 500 m² de volumes placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10% par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

De manière générale, le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs géographiques. On note tout de même de belles progressions, notamment celles de la 1^{ère} Couronne Nord (+79%), et des Boucles Sud (+48%) et Nord (+24%). Il s'agit globalement de secteurs qui profitent du début de report des utilisateurs parisiens vers la périphérie. La Défense finit également l'année en légère progression (+8% sur un an). Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13% de la demande placée sur un an (407 000 m²). Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18% du volume global des transactions sur l'année 2019.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0% en Île-de-France fin 2019, mais certaines disparités persistent entre les différents marchés.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2019



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France. Si en 2019 la demande placée a été contrainte par le manque d'offre, le taux de vacance a continué de se contracter pour atteindre 1,3%. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris.

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2019, la demande placée pour du coworking s'est établie à près de 180 000 m² sur l'ensemble de l'Île-de-France (+38% sur un an) et s'exporte désormais au-delà du seul QCA de Paris. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec 1 938 800 m² commercialisés en 2019, le marché des bureaux en régions* finit l'année sur une nouvelle augmentation de 8%.

Lyon domine le classement avec un nouveau volume record. Une autre ville a connu une année exceptionnelle en 2019 : il s'agit de **Bordeaux** qui dépasse pour la première fois la barre des 200 000 m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la 3^{ème} marche du podium. Elle ne parvient néanmoins pas à inquiéter **Lille**, qui conforte sa 2^{ème} place. Au pied du podium, on retrouve **Aix/Marseille** qui a connu une très bonne année 2019. Enfin, si Nantes et Toulouse présentent un volume quasi similaire, leur trajectoire est bien distincte. **Toulouse** est en baisse significative après une année 2018 record, tandis que **Nantes** enregistre sa meilleure performance.

À noter : **Rennes** et **Montpellier** se rapprochent considérablement du top 6 historique.

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

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 534 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2019 (+2,8 % par rapport à 2018). Les secteurs qui ont le mieux performé sont une fois de plus les magasins alimentaires spécialisés (notamment le bio) et la restauration (particulièrement les fast-food). À l'inverse, l'habillement continue à voir son chiffre d'affaires reculer en 2019.

Si la part du e-commerce dans la totalité du commerce de détail reste encore faible (près de 10 %), le e-commerce continue de progresser en France. Le chiffre d'affaires du e-commerce a augmenté de 12 % en 2019, pour atteindre 103,4 milliards d'euros.

En 2019, 6,2 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 38 % par rapport à 2018. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du 1^{er} magasin vitrine de la marque Nike sur les Champs Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions d'euros.

Au sujet des taux de rendement, les actifs « Prime » parisiens affichent des taux record proches de 2,50 % (voire moins pour certains actifs présentant d'importants potentiels de création de valeur).

LE MARCHÉ DE INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Un contexte économique résistant de 2019 et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

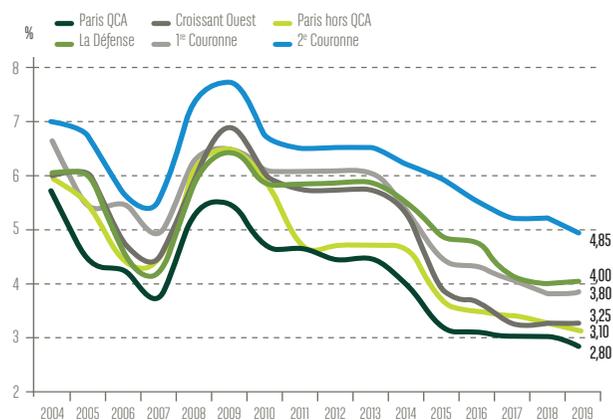


Source : BNP Paribas Real Estate

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60 % des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui y ont investi plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi, c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes affichent également des croissances positives. Les Régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais très dynamique.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux « prime » poursuivre leur compression. Ainsi, le taux « prime » Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3 %. En Régions, le taux « prime » se comprime à 3,5 % dans le marché lyonnais.

Taux de Rendement « Prime » des Bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate



178, avenue Victor Hugo - Paris (75016)
Pied d'immeuble

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

CESSION

Le 30 septembre 2019, votre SCPI a cédé au prix de 2,8 M€ les lots de bureaux qu'elle détenait en indivision au sein de la Tour Franklin, à La Défense. Cette détention, en indivision d'une part et d'un montant relativement modeste eu égard au volume très important que constitue cet immeuble d'autre part, ne constituait pas une ligne stratégique pour Soprorente. Par ailleurs, l'âge de la construction aurait requis, dans les prochaines années, des travaux de modernisation et de verdissement d'autant plus difficiles à mettre en œuvre que la propriété de cette tour est partagée entre plusieurs copropriétaires. Le prix de cession précisé ci-dessus est à comparer à la valeur d'expertise à fin 2018 de 2,7 M€.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net vendeur (M€)	Date de cession
Tour Franklin (R+20) Puteaux (92)	581	Bureaux	2,8	30/09/2019
TOTAL	581		2,8	

Une promesse de vente a également été signée le 17 décembre 2019 sur l'actif de Toulouse (31) place Wilson. Elle porte sur les lots constituant le 2^{ème} étage de l'immeuble ainsi qu'une place de parking, pour un prix net vendeur de 1,4 M€. La réitération de l'acte authentique de vente est intervenue le 29 avril 2020.

ACQUISITION

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

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Conformément à sa stratégie, la cession de la Tour Franklin à La Défense a permis à votre SCPI de poursuivre le recentrage de son portefeuille d'actifs sur Paris intra-muros d'une part (47 % du patrimoine en 2019 versus 44 % en 2018) et sur les locaux dits ERP "Établissement Recevant du Public" d'autre part. La part des commerces est majoritaire au sein de votre patrimoine et représente, à fin 2019, 53 % (vs 51 % au 31 décembre 2018), significativement devant les bureaux (44 %).

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	Total
Paris	12 %	35 %	0 %	47 %
Région Parisienne	6 %	11 %	3 %	20 %
Autres régions	25 %	8 %	0 %	33 %
TOTAL	44 %	53 %	3 %	100 %

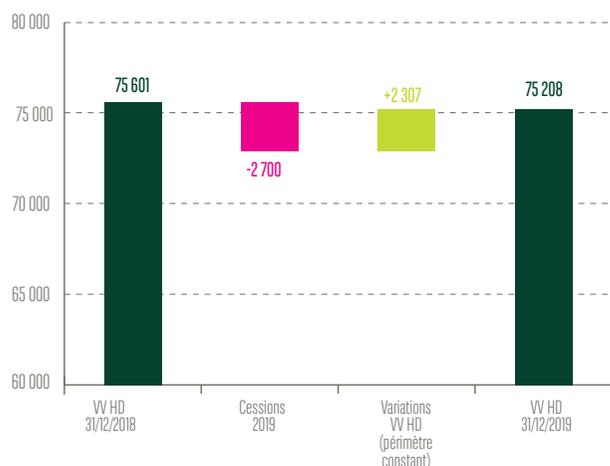
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorente, au 31 décembre 2019, s'élève à 75,2 M€ hors droits, soit une baisse de 0,4 M€ (0,5 % par rapport à 2018).

La baisse de 0,4 M€ s'explique par les événements et effets suivants :

- -2,7 M€ de valeur d'expertise directement lié à la cession des bureaux dans la Tour Franklin (valeur au 31 décembre 2018) qui sort ainsi du périmètre ;
- +2,3 M€ de progression des valeurs d'expertise à périmètre constant.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2018 ET 2019 (K€⁽¹⁾)



⁽¹⁾ En milliers d'euros.

La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de 3,2 % en 2019.

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

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	44 %	11	+3,5 %
Commerces	53 %	20	+3,4 %
Locaux d'activité	3 %	1	-4,8 %
TOTAL	100 %	32	+3,2 %

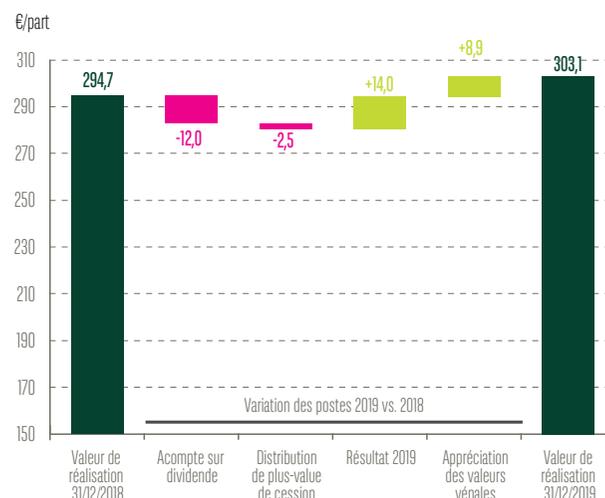
Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs rue Charcot (Paris 13^{ème}) et boulevard Diderot (Paris 12^{ème}) avec respectivement +20 % et +11 % sur un an. Elles ont deux causes principales : la baisse des taux de rendement retenus par l'expert et une amélioration de la situation locative suite à des renouvellements de baux ou des relocations intervenues au cours de l'exercice. Les autres hausses significatives (supérieures à 5 %) portent sur des actifs de commerce parisiens et sont dues à des contractions des taux de rendement pour prendre en compte la réalité du marché de l'investissement (rue du Bac, Batignolles, avenue du Maine ou encore rue de Berri par exemple).

Les baisses les plus importantes concernent (i) Noisy-Le-Grand (-6 %) en raison du départ d'un locataire en mars 2019 et de la baisse du taux d'occupation de l'immeuble qui en résulte et (ii) Fontenay-Sous-Bois (-5 %) suite également à des mouvements locatifs.

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

	2018		2019		Variation
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	en %
Valeur de réalisation	71 093,15	294,68	73 115,31	303,06	+2,8
Valeur de reconstitution	84 751,39	351,29	86 954,30	360,42	+2,6

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

Au 31 décembre 2019, votre SCPI détient 32 immeubles.

Le TOF brut (les locaux sous franchises de loyer sont inclus dans les locaux loués) moyen s'établit à 91,9 %, en recul de 2,7 points par rapport à 2018. Cette évolution s'explique principalement par les libérations intervenues en cours d'année 2019 sur les actifs de Toulouse Place Wilson (31), Noisy-le-Grand/Le Descartes (93), et Fontenay-sous-Bois (94) représentant respectivement 2,6 %, 1,3 % et 1,2 % des loyers totaux de votre SCPI. Ces locaux sont en cours de commercialisation.

Le TOF "ASPIM" moyen s'élève à 88,6 % en 2019. Il est en baisse de 4 points par rapport au TOF "ASPIM" moyen de 2018. Selon la définition du TOF "ASPIM", les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de "franchise de loyer". Outre les libérations précédemment évoquées, cette évolution s'explique principalement par les mesures d'accompagnement accordées au locataire Vitogaz sur la Tour Franklin à Puteaux (92). Dans le cadre du renouvellement de son bail et en contrepartie d'un engagement ferme de 6 ans, 6 mois de franchise de loyers couvrant la période d'avril à septembre 2019 lui avaient été consentis.

	Moyenne 2018	2019 T1	2019 T2	2019 T3	2019 T4	Moyenne 2019
TOF BRUT	94,6 %	93,9 %	92,1 %	91,7 %	89,8 %	91,9 %
TOF "ASPIM"	92,6 %	93,5 %	86,9 %	85,3 %	88,8 %	88,6 %
Locaux loués en franchise de loyer	2,0 %	0,4 %	5,2 %	6,4 %	1,0 %	3,3 %
LOCAUX VACANTS	5,4 %	6,1 %	7,9 %	8,3 %	10,2 %	8,1 %
En travaux ou sous promesse de vente	-	-	-	-	3,3 %	0,8 %
Locaux disponibles à la location	5,4 %	6,1 %	7,9 %	8,3 %	6,9 %	7,3 %
TOTAL	100,0 %					



66, rue Marcel Bontemps - Boulogne-Billancourt (92)

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019

Les congés reçus en 2019 représentent 2 083 m², 5 locataires et 310 K€ de loyer annuel total, soit 6,8 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2019.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
6, place Wilson TOULOUSE (31)	368	Bureaux	GIE BNP Paribas Cardif
47, boulevard Diderot PARIS 12 ^{ème} (75)	305	Bureaux	Alter&go Groupe
Le Descartes NOISY-LE-GRAND (93)	840	Bureaux	CS Comlandi
182-184, avenue du Maréchal De Lattre De Tassigny FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	494	Bureaux	Rdynamik
1110, Chemin des Plantades LA GARDE (83)	76	Bureaux	Grand Sud Developpement
TOTAL	2 083		310 K€ de loyers, soit 6,8 % des loyers de la SCPI

Les principaux congés concernent :

- **Place Wilson - Toulouse (31)** : Le locataire a libéré les surfaces qu'il occupait au RDC et au 1^{er} étage de l'immeuble. Le 1^{er} étage est en cours d'arbitrage, en vue d'une vente à un utilisateur. Le RDC est en cours de commercialisation locative ;
- **Boulevard Diderot - Paris 12^{ème} (75)** : Les bureaux libérés par Alter&go Groupe au 47, boulevard Diderot à Paris 12^{ème} ont été immédiatement reloués, sans période de vacance, aux sociétés Coallia Habitat et BNP Paribas IMEX, avec un loyer global en hausse de 15 % environ.

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2019

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
47, boulevard Diderot PARIS 12 ^{ème} (75) - R+2	153	Bureaux	BNP Paribas IMEX
47, boulevard Diderot PARIS 12 ^{ème} (75) - R+1	152	Bureaux	Coallia Habitat
Quartier des Plantades Centre Grand Var LA GARDE (83)	220	Bureaux	Socotec Gestion
Quartier des Plantades Centre Grand Var LA GARDE (83)	108	Bureaux	Financière GRC
TOTAL	633		191 K€ de loyers, soit 4,2% des loyers de la SCPI

Les relocations de l'année concernent :

- **Boulevard Diderot - Paris 12^{ème} (75)** : Les premier et deuxième étages ont été reloués respectivement en septembre et avril 2019, dans le cadre de baux avec une durée ferme de 6 années. L'immeuble est à nouveau intégralement loué ;
- **Centre Grand Var - La Garde (83)** : Deux baux ont été signés en 2019. Le Rez-de-Chaussée a été reloué dans le cadre d'un bail de 9 années à la société Financière GRC à partir de juin 2019. La société Socotec Gestion a, quant à elle, pris à bail le premier étage de l'immeuble dans le cadre d'un bail de 9 années, dont 6 fermes à compter du mois de juillet 2019. Une franchise de loyer d'une durée de 6 mois lui a été accordée. Suite à ces deux signatures ainsi qu'à l'extension de Boost My Shop sur 77 m², l'immeuble est loué à 84 %.



LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

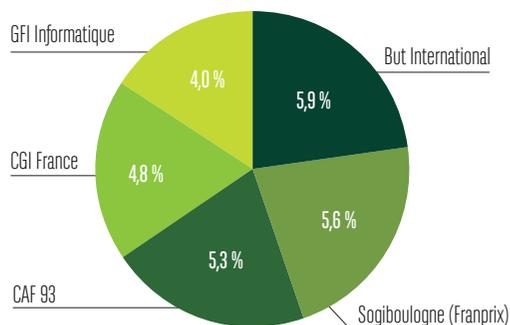
La première vise à identifier le risque locatif par bail, avec les cinq plus importants loyers du portefeuille et la seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses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

Au 31 décembre 2019, les 5 principaux locataires concentrent 25,6 % des revenus potentiels de Soprorente, ce qui assure à la SCPI une diversification satisfaisante du risque. Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité (enseignes nationales reconnues ou administrations), présentant des notations Intuiz Altares comprises entre 15/20 et 20/20.

Excepté Sogiboulogne (Franprix) qui dispose d'une possibilité de sortie en 2020, les autres principaux locataires de votre SCPI présentent des revenus sécurisés jusqu'en 2021 à minima.

À fin 2019, les deux indicateurs que sont le risque locatif et le risque de contrepartie sont identiques. Les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

5 principaux baux : 25,6 % des loyers

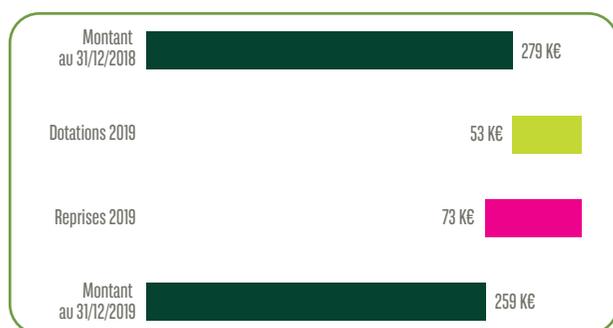


PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 279 K€ au 31 décembre 2018 à 259 K€ au 31 décembre 2019. La provision pour dépréciation de créances douteuses diminue donc de 20 K€ sur un an, en raison :

- Des dotations de 53 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 53 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2018) ;
- Des reprises de dépréciation correspondant à 20 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2019.



LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
Le Wilson TOULOUSE (31)	102	1 locataire en redressement judiciaire et 1 locataire sous protocole transactionnel avec plan d'apurement des dettes (51 K€ recouvrés en 2019)
Avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	52	Locataire en liquidation judiciaire
Parc d'Ariane AIX-EN-PROVENCE (13)	33	Plan d'apurement en cours, non respecté par le locataire. Mise en demeure envoyée avant exécution forcée du jugement et expulsion du locataire
Autres (11 dossiers)	72	Soit une moyenne de 6,5 K€ par contentieux
TOTAL	259	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2019

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

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	Total	Nature
Le Descartes NOISY-LE-GRAND (93)	249 K€	12 K€	261 K€	Création d'un escalier de secours
47, boulevard Diderot PARIS 12 ^{ème} (75)	-	84 K€	84 K€	Travaux de désamiantage et changement des verrières
Autres	-	70 K€	70 K€	Travaux divers (individuellement non significatifs)
TOTAL	249 K€	166 K€	415 K€	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 415 K€ (dont 249 K€ de travaux immobilisés et 166 K€ de travaux d'entretien), soit 0,6 % de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2019.

Les travaux ont principalement concerné l'immeuble Le Descartes à Noisy-le-Grand (93) pour la création d'un escalier de secours et l'immeuble du boulevard Diderot à Paris 12^{ème} dans la cadre de la réalisation de travaux de désamiantage et le changement de l'intégralité des verrières.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, est nul au 31 décembre 2019 (versus 31 K€ au 31 décembre 2018). Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine. La reprise de 31 K€ en 2019 correspond à une partie des travaux qui ont été effectués sur l'immeuble du boulevard Diderot à Paris 12^{ème}.

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 2019, les limites s'élèvent respectivement à 20 % de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 14,6 M€, et à 10 % de la valeur de réalisation, soit 7,3 M€, pour les emprunts relais.

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

Aucun nouvel emprunt n'a été contracté au cours de l'exercice 2019.

Étant donné le niveau de trésorerie de la SCPI et compte tenu de la promesse de vente évoquée ci-avant sur Toulouse Wilson (31), un remboursement anticipé partiel de 1 M€ a 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 2019	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 2019, 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 2019.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 6,3 % au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, 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.

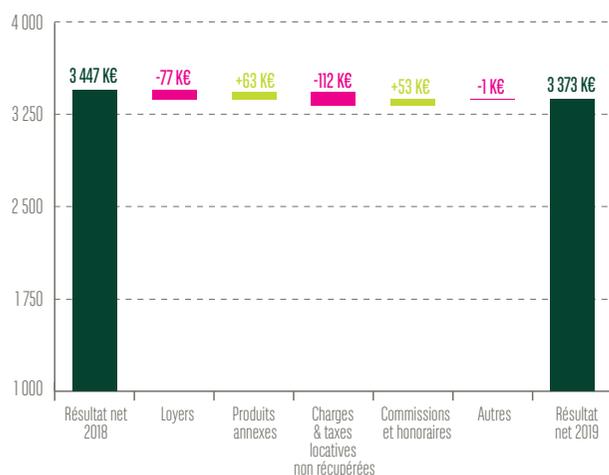
À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2019 s'est élevé à 3 373 K€ (soit 13,98 € par part), contre 3 447 K€ (soit 14,29 € par part) au titre de 2018.

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



Loyers : La baisse des loyers de 77 K€ par rapport à 2018 provient notamment de la diminution des revenus perçus sur la Tour Franklin à Puteaux (-44 K€), compte tenu d'une part de la franchise de loyers d'avril à septembre 2019 accordée au locataire lors du renouvellement de son bail et, d'autre part, de la cession de l'immeuble intervenue fin septembre 2019.

Produits des activités annexes : Les produits annexes s'élèvent à 153 K€ en 2019, contre 90 K€ en 2018. Cette hausse de 63 K€ s'explique principalement par l'indemnité d'occupation facturée au locataire sur l'actif Parc d'Ariane à Aix-en-Provence (13) pour 62 K€, ainsi que par des indemnités de résiliation et de remise en état facturées à divers autres locataires.

Charges et taxes locatives non récupérées : La hausse de ce poste (+112 K€) est directement liée à la baisse du taux d'occupation financier.

Commissions et honoraires : Les commissions et honoraires ont diminué de 53 K€ en 2019, versus 2018. Cette évolution résulte principalement de la baisse des honoraires de relocation (-47 K€), l'année 2018 ayant été marquée par une relocation significative sur l'actif de Bordeaux Métropole au Haillan (33).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 933 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 2 776 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.



DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2019 s'est élevé à 13,98 € par part, contre 14,29 € au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, il a été distribué 14,50 € par part aux associés, dont 2,50 € versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 1,98 € par part. Il atteint 16,32 € par part à fin 2019.

Au 31 décembre 2019, le solde du compte plus ou moins-value s'élève à +10,82 € par part (versus 14,43 € par part au 31 décembre 2018).

DISTRIBUTION 2019 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

12,00 €

DONT

REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS

-

REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES

-

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

-

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

-

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

2,50 €

* Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2019

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 921

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
2 971	323,00 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2019 s'est établi à 363,00 € la part, soit une augmentation de 15,9 % par rapport à fin 2018 (313,30 €). Cette progression reflète l'attrait des investisseurs privés pour la classe des actifs immobiliers et plus particulièrement l'intérêt suscité par votre SCPI.

En 2019, le volume des échanges a représenté 1,2 % des parts, en légère baisse par rapport à l'année précédente (1,8 %).

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

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)
515	0,21 %	-

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)
2015	2 626	1,09 %	NS	182	28 231
2016	3 940	1,63 %	NS	-	40 326
2017	4 172	1,73 %	NS	465	48 507
2018	4 342	1,80 %	NS	57	53 292
2019	2 971	1,23 %	NS	515	38 396

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	224,00 €	239,53 €	292,35 €	301,46 €	313,30 €
Prix d'exécution moyen annuel	229,00 €	256,00 €	296,00 €	308,00 €	323,00 €
Prix acheteur moyen correspondant ⁽¹⁾	251,29 €	281,00 €	325,00 €	338,00 €	354,00 €
Dividende versé au titre de l'année	14,50€ ⁽²⁾	14,50 € ⁽²⁾	14,50 € ⁽²⁾	14,50 € ⁽²⁾	14,50 € ⁽²⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	5,77 %	5,16 %	4,46 %	4,29 %	4,10 %
Report à nouveau cumulé par part	5,82 €	6,66 €	12,05 €	14,34 €	16,32 €

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

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

- Signature de l'acte authentique de vente portant sur le deuxième étage de l'actif à Toulouse (31) place Wilson le 29 avril 2020, au prix de 1 355 K€.

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

- Nomination de six membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Distribution d'une partie du solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	17,74	97,82	16,93	94,08	18,55	98,81	19,01	97,43	18,69	97,43
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,06	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,07	0,00	0,01
Produits divers ⁽²⁾	0,34	1,87	1,06	5,92	0,22	1,19	0,49	2,50	0,49	2,56
TOTAL REVENUS	18,13	100,00	18,00	100,00	18,77	100,00	19,51	100,00	19,18	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,87	10,32	2,07	11,51	2,05	10,94	2,17	11,12	2,12	11,03
Autres frais de gestion	0,46	2,52	0,56	3,10	0,50	2,67	0,85	4,38	0,97	5,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,38	7,62	0,45	2,49	0,75	4,02	0,83	4,27	0,69	3,58
Charges locatives non récupérées	2,53	13,96	1,56	8,66	1,23	6,56	1,34	6,86	1,53	7,96
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	6,24	34,42	4,64	25,76	4,54	24,19	5,19	26,62	5,31	27,66
Amortissements nets										
du patrimoine	0,02	0,11	0,00	0,02	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	0,01	0,05	0,84	4,67	-0,20	-1,05	-0,06	-0,29	-0,13	-0,67
autres	0,93	5,12	-0,33	-1,81	0,16	0,88	0,09	0,44	0,03	0,13
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,96	5,28	0,52	2,87	-0,03	-0,18	0,03	0,15	-0,10	-0,54
TOTAL CHARGES	7,20	39,70	5,15	28,64	4,51	24,02	5,22	26,78	5,20	27,12
RÉSULTAT COURANT	10,93	60,30	12,85	71,36	14,26	75,98	14,29	73,22	13,98	72,88
Variation report à nouveau	-1,07	-5,89	0,85	4,69	5,39	28,70	2,29	11,72	1,98	10,32
Variation autre réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	66,18	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51	12,00	62,56
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,97	66,04	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51	12,00	62,56

⁽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 2019 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	353 590,94	22 930,81	18 878,50	134 783,18	123 698,50	76 230,76
Nombre Factures	54					
% des achats de l'exercice	20,74 %	1,34 %	1,11 %	7,90 %	7,25 %	4,47 %
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	353 590,94	22 930,81	18 878,50	134 783,18	123 698,50	76 230,76
Nombre Factures	54					
% des achats de l'exercice	20,74 %	1,34 %	1,11 %	7,90 %	7,25 %	4,47 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	1 379 549,60	0,00	818 949,05	22 880,23	50 372,04	487 348,28
Nombre Factures	247					
% du CA de l'exercice	23,65 %	0,00 %	14,04 %	0,39 %	0,86 %	8,35 %
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	1 379 549,60	0,00	818 949,05	22 880,23	50 372,04	487 348,28
Nombre Factures	247					
% du CA de l'exercice	23,65 %	0,00 %	14,04 %	0,39 %	0,86 %	8,35 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	61 848 763,30 €
Valeur nette des autres actifs	-2 092 694,22 €
Valeur comptable	59 756 069,08 €

SOIT POUR UNE PART :

247,69 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	75 208 000,00 €
Valeur nette des autres actifs des non-valeurs	-2 092 694,22 €
Valeur de réalisation	73 115 305,78 €

SOIT POUR UNE PART :

303,06 €

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

Valeur de réalisation	73 115 305,78 €
Frais d'acquisition	5 491 380,00 €
Commission de souscription	8 347 612,65 €
Valeur de reconstitution	86 954 298,43 €

SOIT POUR UNE PART :

360,42 €



EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
Fonds collectés ⁽¹⁾	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	39 574 700,97	3 097 114,40	42 671 815,37
+/- Value sur cessions d'immeubles	10 319 951,22	266 687,39	10 586 638,61
- Distribution de la plus value	-6 839 579,25	-603 137,50	-7 442 716,75
- Achats d'immeubles, agencements et aménagements	-104 201 175,86	-430 704,51	-104 631 880,37
- Frais d'acquisition (non récupérables) ⁽³⁾	-2 523 077,97	-171 730,58	-2 694 808,55
+ 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	-8 131 046,63	2 158 229,20	-5 972 817,43

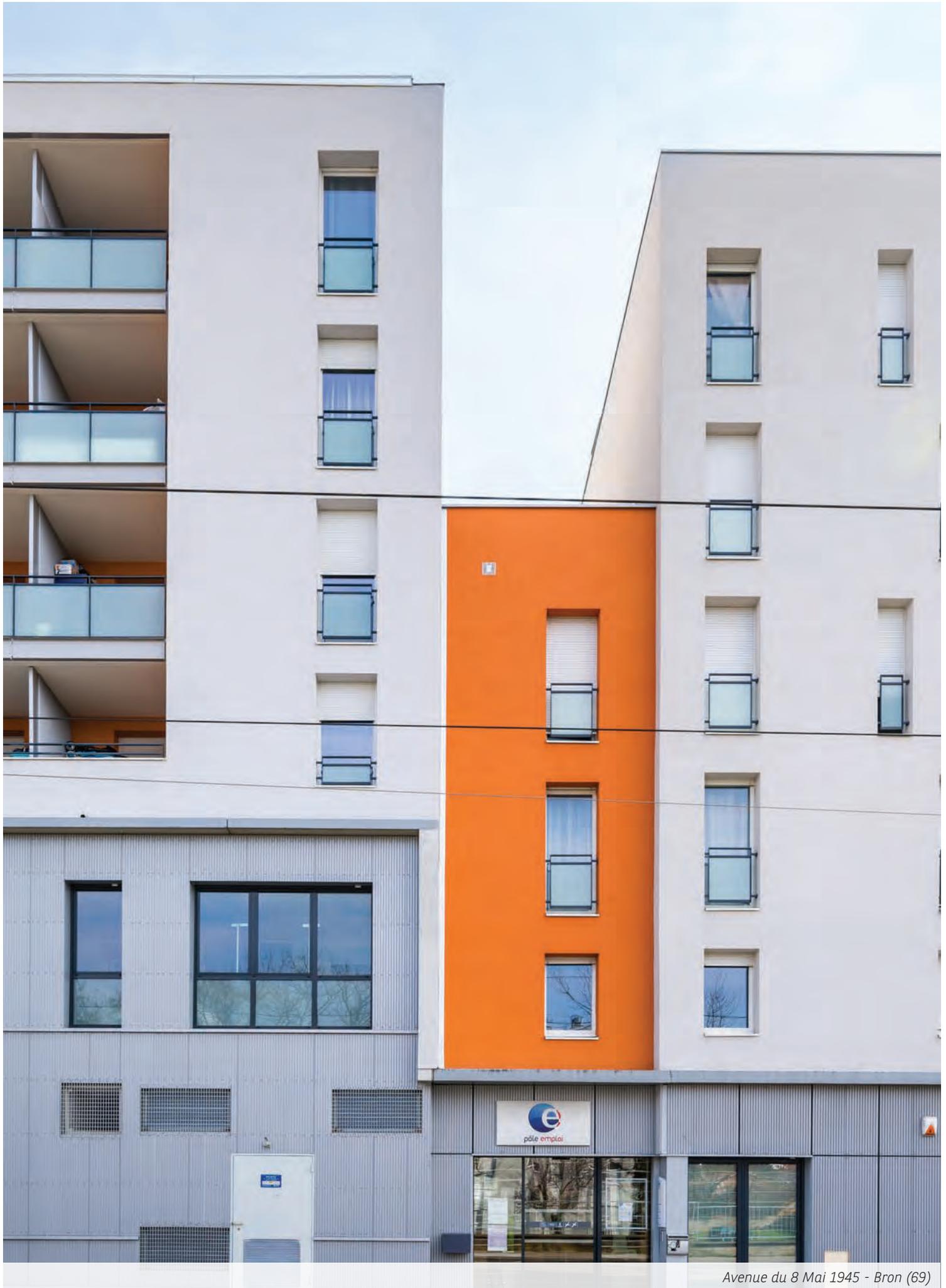
⁽¹⁾ Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

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

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



Avenue de la Grande Thumine - Aix-en-Provence (13)



Avenue du 8 Mai 1945 - Bron (69)

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 déontologies du Groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'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 à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. 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. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu à minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 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 primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction 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 et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, 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, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La crise sanitaire qui se développe dans le Monde depuis le début de l'année 2020 est l'événement majeur de la période et les décisions qui vous sont proposées au titre de l'année 2019 ne sauraient l'ignorer. Cependant, la politique de renouvellement du patrimoine de votre SCPI, engagée depuis plusieurs années, qui s'est poursuivie en 2019 avec la cession des bureaux de la tour Franklin à La Défense et la signature d'une promesse de vente pour une partie des bureaux de l'immeuble Wilson à Toulouse, modifie la répartition des différentes classes d'actifs détenus par la SCPI, améliore la qualité et la localisation de son patrimoine et tend à sécuriser ses revenus et à renforcer sa résilience dans un environnement économique toujours plus incertain.

Poursuivons tout d'abord l'examen des résultats de l'année 2019.

Côté locations, la libération de plusieurs locaux n'a pas permis de maintenir le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI au-dessus de 90 % comme les années précédentes. Néanmoins, le résultat de l'exercice reste très voisin de celui de 2018.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'établit à 303 € par part, en progression de 2,8 % malgré la distribution régulière de plus-values. Sur le marché secondaire, la valeur de la part s'est fortement appréciée pour atteindre au 4^{ème} trimestre 2019 un sommet de 363 € dans un volume d'échanges particulièrement faible. Le prix de la part est revenu à un niveau plus proche de la valeur de réalisation début 2020.

Quant à la distribution, votre société a maintenu le niveau des montants distribués, soit 12,00 € au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50 € par part, comme vous l'avez décidé en juin 2019. Au moment où ces lignes sont écrites, il n'est pas possible d'évaluer les conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur les résultats des prochaines années, mais le niveau des réserves constituées, la prudence affichée par la société de gestion et la qualité du patrimoine nous permettent de recommander de poursuivre en 2020 cette politique de distribution, y compris d'une partie du stock de plus-values.

*
**

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

Le conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. Ce résultat est supérieur aux acomptes trimestriels payés, qui ont totalisé 12,00 € par part. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2019 au niveau des acomptes et d'affecter le surplus au report à nouveau afin de faire face aux aléas, notamment du fait de la crise sanitaire, ainsi qu'aux éventuels besoins de travaux.

Le conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui prévoit la distribution en 2020 d'une partie du stock de plus-values, à hauteur de 2,50 € par part comme les années précédentes.

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

Les 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2019 pour poursuivre la politique d'arbitrage et financer, grâce aux conditions d'emprunt très favorables du moment, de nouvelles acquisitions.

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

La 14^{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.

A la suite de l'assemblée générale du 17 juin 2019, le conseil s'est réuni 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 les 17 juin, 23 septembre et 9 décembre 2019. La réunion qui a suivi, le 11 mars 2020, a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2019 et à la préparation de l'assemblée générale. Celle-ci ayant été repoussée au mois de septembre 2020 en raison des mesures d'urgence sanitaire, une nouvelle réunion a été organisée le 8 juin 2020 en visio-conférence pour faire une première analyse des conséquences de la Covid-19.

De son côté, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la société de gestion et la commission des affaires financières a vérifié, en février 2020, les comptes de l'exercice 2019.

CONCLUSION

Le conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la société de gestion pour l'exercice 2019 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.

Il a examiné, hormis la 13^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du conseil, les résolutions présentées par la Société de Gestion (résolutions 1 à 12 et 14) et vous recommande de les adopter.



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

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOPRORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 "Évaluation des immobilisations locatives" 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 spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelés à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la 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 31 août 2020

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 2019

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été conclue au cours de l'exercice :

Bail commercial signé par SOPRORENTE (en indivision à 33 % avec deux autres SCPI) au profit de BNP Paribas (société mère de BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE) :

- 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. Ce bail porte sur des bureaux situés à Paris, boulevard Diderot (75012).

Le montant des loyers facturés par votre SCPI au titre de l'exercice 2019 s'élève à 100 925,95 € HT.

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 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE*

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 2019, cette commission s'élève à 504 198,63 euros HT.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 8 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019.

Paris - La Défense, le 31 août 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE



16, rue Brochant - Paris (75017)
Pied d'immeuble

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	61 848 763,30	75 208 000,00	64 686 903,77	75 601 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS			-30 937,17	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			-30 937,17	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS				
TOTAL I	61 848 763,30	75 208 000,00	64 655 966,60	75 601 000,00
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 734,98	12 734,98	12 763,89	12 763,89
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	804 423,16	804 423,16	1 077 986,22	1 077 986,22
Locataires douteux	381 444,16	381 444,16	373 252,14	373 252,14
Dépréciations des créances douteuses	-259 485,17	-259 485,17	-279 480,91	-279 480,91
Autres créances	1 935 758,67	1 935 758,67	1 789 743,75	1 789 743,75
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>208 528,80</i>	<i>208 528,80</i>	<i>10 327,44</i>	<i>10 327,44</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>9 024,25</i>	<i>9 024,25</i>	<i>10 192,36</i>	<i>10 192,36</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	<i>369 756,80</i>	<i>369 756,80</i>	<i>238 309,87</i>	<i>238 309,87</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>1 348 448,82</i>	<i>1 348 448,82</i>	<i>1 530 914,08</i>	<i>1 530 914,08</i>
Provision pour dépréciations des créances	-7 220,22	-7 220,22	-20,90	-20,90
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 002 307,45	5 002 307,45	3 167 775,00	3 167 775,00
TOTAL III	7 869 963,03	7 869 963,03	6 142 019,19	6 142 019,19

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-9 969 717,88	-9 969 717,88	-10 641 863,06	-10 641 863,06
Dettes financières	-5 605 106,10	-5 605 106,10	-6 587 574,76	-6 587 574,76
Dettes d'exploitation	-266 586,33	-266 586,33	-172 495,93	-172 495,93
Dettes diverses	-4 098 025,45	-4 098 025,45	-3 881 792,37	-3 881 792,37
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-278 224,29</i>	<i>-278 224,29</i>	<i>-158 943,68</i>	<i>-158 943,68</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>			-96 112,64	-96 112,64
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 287 127,67</i>	<i>-1 287 127,67</i>	<i>-1 395 943,99</i>	<i>-1 395 943,99</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 101 591,91</i>	<i>-1 101 591,91</i>	<i>-1 055 619,10</i>	<i>-1 055 619,10</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-1 431 081,58</i>	<i>-1 431 081,58</i>	<i>-1 175 172,96</i>	<i>-1 175 172,96</i>
TOTAL IV	-9 969 717,88	-9 969 717,88	-10 641 863,06	-10 641 863,06
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	11 564,74	11 564,74	15 517,87	15 517,87
Produits constatés d'avance	-4 504,11	-4 504,11	-23 523,29	-23 523,29
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	7 060,63	7 060,63	-8 005,42	-8 005,42
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	59 756 069,08		60 148 117,31	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		73 115 305,78		71 093 150,71

➤ 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
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	3 480 371,97		-869 824,89	2 610 547,08
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	2 907 020,84	551 594,34		3 458 615,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	551 594,34	-551 594,34	477 776,66	477 776,66
Résultat de l'exercice	3 446 654,34	-3 446 654,34	3 372 836,66	3 372 836,66
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
TOTAL GÉNÉRAL	60 148 117,31		-392 048,23	59 756 069,08

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	5 833 474,97	6 217 470,98
LOYERS	4 509 064,77	4 586 208,36
PRODUITS ANNEXES	153 542,48	120 886,02
Produits annexes	153 039,89	90 106,36
Autres produits de gestion courante	502,59	30 779,66
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	875,00	
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	103 830,88	66 458,43
Reprises sur provisions pour gros entretiens	30 937,17	13 612,83
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	72 893,71	52 845,60
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	481 195,24	540 919,85
Primes d'assurance	13 706,60	14 586,04
Taxes foncières	387 378,55	441 734,08
Taxes sur les bureaux	80 110,09	84 599,73
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	584 966,60	902 998,32
Taxes locatives	62 349,30	85 712,41
Charges locatives	522 617,30	817 285,91
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 696 317,29	2 020 429,28
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	1 066 161,84	1 443 918,17
Primes d'assurance	13 706,60	14 586,04
Taxes foncières	387 378,55	441 734,08
Taxes sur les bureaux	80 110,09	84 599,73
Taxes locatives	62 349,30	85 712,41
Charges locatives	522 617,30	817 285,91
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	208 776,27	190 936,57
Entretiens, réparations	165 834,71	187 515,24
Travaux refacturables	42 941,56	3 421,33
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		13 612,83
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	368 481,21	322 871,22
SERVICES EXTÉRIEURS	163 781,84	105 889,87
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	160 355,93	102 779,91
Primes d'assurance	3 425,91	3 109,96
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	22 443,41	89 450,72
Commissions et honoraires	20 162,77	73 060,68
Frais de contentieux	1 660,64	15 738,04
Publicité, insertions	620,00	652,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	182 255,96	127 530,63
Impôts fonciers	114 347,73	88 551,64
Taxes locatives	23 674,35	12 033,80
Taxes sur les bureaux	34 943,88	19 468,19
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	9 290,00	7 477,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	52 897,97	49 090,49
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	52 897,97	49 090,49
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 137 157,68	4 197 041,70



PRODUITS D'EXPLOITATION

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

CHARGES D'EXPLOITATION

704 685,10 **690 388,85**

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

510 436,94 **523 225,01**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

112 394,08 **87 780,85**

Services extérieurs

43 518,25 **46 681,07**

Honoraires	37 162,86	39 757,50
Frais d'actes		
Services bancaires	5 751,10	6 339,38
Cotisations et contributions	604,29	584,19

Impôts et taxes

68 875,83 **41 099,78**

Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	62 406,00	36 532,00
TVA non récupérable	6 469,83	4 567,78
Prélèvements libératoires		

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

74 654,76 **79 382,99**

Frais de tenue de conseils et assemblées	55 736,38	54 839,04
Pertes sur créances irrécouvrables	18 916,71	24 397,57
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	1,67	146,38

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

7 199,32

Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	7 199,32
Dotations aux provisions pour risques et charges	
Provisions pour gros entretiens	
Provisions pour travaux spécifiques	

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

-704 685,10 **-690 388,85**

PRODUITS FINANCIERS

388,82 **3 329,93**

Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	388,82	3 329,93
Reprises de provisions sur charges financières		

CHARGES FINANCIÈRES

63 884,63 **63 329,07**

Charges d'intérêts des emprunts	63 884,63	63 329,07
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		

RÉSULTAT FINANCIER

-63 495,81 **-59 999,14**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

6 995,22 **0,50**

Produits exceptionnels	6 995,22	0,50
Reprises de provisions exceptionnelles		

CHARGES EXCEPTIONNELLES

3 135,33 **-0,13**

Charges exceptionnelles	3 135,33	-0,13
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

3 859,89 **0,63**

TOTAL DES PRODUITS

5 840 859,01 **6 220 801,41**

TOTAL DES CHARGES

2 468 022,35 **2 774 147,07**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

3 372 836,66 **3 446 654,34**



merci Jérôme!

LA BOULANGERIE

8^e Arr
**RUE
DE
BERRI**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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.

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 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	64 686 903,77	258 590,11	-662 441,69	2 925 000,00	61 358 052,19
Frais d'acquisitions		383,82	662 441,69	172 114,40	490 711,11
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	64 686 903,77	258 973,93	0,00	3 097 114,40	61 848 763,30
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	64 686 903,77	258 973,93	0,00	3 097 114,40	61 848 763,30
TOTAL GÉNÉRAL	64 686 903,77	258 973,93	0,00	3 097 114,40	61 848 763,30

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	27 508 778,01	32 898 000,00	30 356 997,10	34 491 000,00
Commerces	32 680 207,16	40 150 000,00	32 670 128,64	38 840 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 659 778,13	2 160 000,00	1 659 778,03	2 270 000,00
Cliniques	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	61 848 763,30	75 208 000,00	64 686 903,77	75 601 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	61 848 763,30	75 208 000,00	64 686 903,77	75 601 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Provision 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	30 937,17				30 937,17	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
TOTAL GÉNÉRAL	30 937,17	0,00	0,00	0,00	30 937,17	0,00

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	12 734,98	12 763,89
TOTAL	12 734,98	12 763,89
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	4 611 091,77	5 613 252,71
Dépôts de garantis versés	994 014,33	974 322,05
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	5 605 106,10	6 587 574,76

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 31/12/2019
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								11 091,77
TOTAL GÉNÉRAL								4 611 091,77

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

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	
Appels de charges syndics et ADB	1 276 573,60
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	217 553,05
Débiteurs divers	71 875,22
Créances fiscales	369 756,80
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
TOTAL	1 935 758,67

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	278 224,29
Quote part Indivisaire à reverser	151 127,02
Locataires créditeurs	1 287 127,67
Associés / Dividendes à payer	1 101 591,91
Appels de charges locataires	1 276 573,60
Compte d'attente marché des parts	225,06
Créditeurs divers	3 155,90
TOTAL	4 098 025,45

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 2018	36 912 015,00
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	36 912 015,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	16 628 458,63
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	16 628 458,63

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	1 154 317,84
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 154 317,84

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	3 480 371,97
Cession FRAK - Puteaux (92)	-266 687,39
Régularisations diverses	
Distribution plus values de cession - 2,50 € par parts	-603 137,50
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	2 610 547,08



AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	3 446 654,34
Report à nouveau 2017	2 907 020,84
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	6 353 675,18
Dividende versé	-2 895 060,00
REPORT À NOUVEAU 2018	3 458 615,18

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	30 027,87	29 698,27
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 775,74	2 257,48
Conseil de surveillance, assurance	932,77	883,29
Jetons de présence	22 000,00	22 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	18 916,71	22 674,03
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		1 723,54
Autres charges de gestion courante	1,67	146,38
TOTAL	74 654,76	79 382,99

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	34 880,01	
Indemnités d'occupation	61 823,48	
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	10 094,60	80 294,77
Travaux refacturés	40 028,61	3 421,33
Contribution additionnelle	6 131,93	6 806,99
Indemnités assurances	81,26	-416,73
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	502,59	30 779,66
TOTAL	153 542,48	120 886,02

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Frais sur vente actif Frak Tour Franklin Puteaux (92)	875,00	
TOTAL	875,00	0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	388,82	3 329,93
TOTAL	388,82	3 329,93
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	63 884,63	63 329,07
TOTAL	63 884,63	63 329,07
RÉSULTAT FINANCIER	-63 495,81	-59 999,14

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	6 995,00	
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,22	0,50
TOTAL	6 995,22	0,50
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	3 135,00	
Charges diverses	0,33	-0,13
TOTAL	3 135,33	-0,13
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 859,89	0,63

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 :	510 436,94



ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	9 024,25
Créances locataires et comptes rattachés	148 913,11
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Produits à recevoir	138 747,00
TOTAL	296 684,36

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	88 140,41
Locataires avoirs à établir	40 751,84
Dettes fiscales	34 035,00
Intérêts courus sur emprunts	11 091,77
TOTAL	174 019,02

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	279 480,91	52 897,97	52 930,21	19 963,50	259 485,17
Dépréciation des créances diverses	20,90	7 199,32	0,00	0,00	7 220,22
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	279 501,81	60 097,29	52 930,21	19 963,50	266 705,39

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesses d'achats : Néant.

Engagements reçus

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

Promesses de ventes : Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (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	
							2018	2019
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot 33 % en indivision	01/06/2006	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	27/11/1984	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
TOTAL BUREAUX PARIS		3 225	4 111 901,69	290 984,68	184 848,40	4 587 734,77	8 031 000	9 168 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
PUTEAUX ⁽²⁾ Tour Franklin - 20 ^{ème} étage (vendu le 30/09/2019) 25 % en indivision	11/12/2007							
93160 NOISY-LE-GRAND (vente partielle (RIE) en 2011) - Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	6 868	9 299 390,04		800 559,91	10 099 949,95		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		6 868	9 299 390,04	0,00	800 559,91	10 099 949,95	7 770 000,00	4 760 000,00
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE (Vente partielle lot 34 en 2016) 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	436	532 570,72			532 570,72		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole (vendu en 2018)	01/01/2001							
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	919	1 523 987,13		28 316,69	1 552 303,82		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE- D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport Place S. Allienne	23/12/1987 23/01/1989	2 030	1 573 117,90		18 416,20	1 591 534,10		
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		9 343	12 768 860,40	5 500,00	46 732,89	12 821 093,29	18 690 000,00	18 970 000,00
COMMERCES PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	155	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS 69, boulevard St-Marcel	09/09/1987	99	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	75	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	153	381 122,54		11 688,87	392 811,41		

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	
							2018	2019
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	188	2 783 056,00			2 783 056,00		
75005 PARIS 16, rue de Linne	29/09/2017	67	978 938,12	12 396,47		991 334,59		
75008 PARIS 45, rue de Berri et 180, rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/2017	104	2 247 422,55	24 206,41		2 271 628,96		
75009 PARIS 96, rue Jean-Pierre Timbaud	29/09/2017	42	830 373,97	11 014,46		841 388,43		
75016 PARIS 137, avenue Malakoff	29/09/2017	126	2 930 714,75	30 552,66		2 961 267,41		
75011 PARIS 117, rue de Montreuil	21/12/2017	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
75006 PARIS 15, quai des Grands Augustins	21/12/2018	30	1 108 464,92	18 412,85		1 126 877,77		
75010 PARIS 179, quai de Valmy	21/12/2018	86	1 612 810,58	24 522,84		1 637 333,42		
75016 PARIS 178, avenue Victor Hugo	21/12/2018	68	1 625 993,16	24 691,84		1 650 685,00		
75017 PARIS 16, rue Brochant	21/12/2018	52	1 130 999,41	18 700,15		1 149 699,56		
TOTAL COMMERCE PARIS		2 234	19 424 689,04	181 157,68	26 142,13	19 631 988,85	24 980 000,00	26 280 000,00
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	69	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Édouard Vaillant	06/10/2016	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/2016	570	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		956	7 198 483,75	6 200,00	1 665,91	7 206 349,66	7 930 000,00	7 970 000,00
COMMERCE PROVINCE								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	4 419	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, boulevard de l'Europe	23/03/2015	350	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		4 769	5 835 000,00	6 868,75	0,00	5 841 868,75	5 930 000,00	5 900 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du M ^{at} de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 149	1 631 449,20		28 328,83	1 659 778,03		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		2 149	1 631 449,20	0,00	28 328,83	1 659 778,03	2 270 000,00	2 160 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		29 544	60 269 774,12	490 711,11	1 088 278,07	61 848 763,30	75 601 000,00	75 208 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		29 544	60 269 774,12	490 711,11	1 088 278,07	61 848 763,30	70 361 000,00	75 208 000,00

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

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

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 SEPT. 2020

➤ ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels 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 réglementées et de celles-ci,
- 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 2019,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Nomination de 6 membres du conseil de surveillance
- Pouvoirs pour formalités

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2019 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 2019.

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 décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2019	3 372 836,66 €
Majoré du report à nouveau	3 458 615,18 €
Résultat distribuable	6 831 451,84 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	2 895 060,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	3 936 391,84 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 12 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 2019	2 ^{ème} trim 2019	3 ^{ème} trim 2019	4 ^{ème} trim 2019
Pour un trimestre entier	3,60€	3,60€	1,10€	3,70€

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2019 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur comptable 59 756 069,08 €
soit 247,69 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation 73 115 305,78 €
soit 303,06 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de reconstitution 86 954 298,43 €
soit 360,42 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après autorisation 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 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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.

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

Il y a cette année 9 candidatures pour 6 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 2022.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les six 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.

- Madame BOYER NARDON Sylvie
- Monsieur DAVRON Daniel
- Monsieur FERRUS François
- MONCEAU RETRAITE ET EPARGNE
- Monsieur STAUB Jean-Paul
- Madame VINCENT Martine
- Monsieur DAVID Jean-Yves
- Monsieur LEFEVRE Christian
- AAZ SCI

Ces six 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 2022.

QUATORZIÈME 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.

13^{ÈME} RÉOLUTION - 6 POSTES À POURVOIR - 9 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
BOYER NARDON Sylvie (*)	Médecin Vice-présidente au conseil de surveillance Présidente ADPPS	61	915
DAVRON Daniel (*)	Chef d'entreprise Retraité	74	709
FERRUS François (*)	Conseiller d'entreprises Ancien membre du Cabinet du Premier ministre Ancien conseiller régional d'Île-de-France Membre du conseil de surveillance de France Investipierre	78	900
MONCEAU RETRAITE ET ÉPARGNE (*)	Représenté par Monsieur Marc BILLAUD Directeur Général Monceau Retraite et Épargne		36 095
STAUB Jean-Paul (*)	Officier général en 2 ^{ème} section 2014-2019 président d'une association loi de 1901	70	79
VINCENT Martine (*)	Retraîtée ingénieur patrimonial AGF ALLIANZ	74	50
DAVID Jean-Yves	Retraité - Investisseur privé Membre de conseil de surveillance	63	65
LEFEVRE Christian	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et Bailleur privé	70	153
AAAZ SCI	Représentée par Madame Marie Dominique BLANC BERT Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'Île-de-France Responsable d'une association de consommateurs Membre de conseil de surveillance de SCPI		50

(*) Membre du conseil de surveillance de SOPRORENTE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

(**) À la date de l'assemblée générale.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

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

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 36, rue du Bac - Paris (75006)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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