

# SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2022



**Grosbill**.com

Le meilleur du High-Tech

PC  
SUR MESURE  
GAMING  
PC BUREAUTIQUE  
STATIONS

INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**

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

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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



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

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire

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

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Frédéric JANBON

#### Vice-président

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

#### Membres

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

# LA SCPI

## SOPRORENTE

---

**Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.**

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

**Capital social** : 36 912 015 euros.

**Siège social** : 50, cours de l'île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

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

**Visa AMF** : SCPI n° 09-05 en date du 3 mars 2009 – Note d'information mise à jour le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- **Gabriel SCHREIBER**  
92330 Sceaux

#### Membres

- **Daniel DAVRON**  
75017 Paris
- **François FERRUS**  
75116 Paris
- **Olivier GIORGETTA**  
03110 Saint-Rémy-En-Rollat
- **SC Réglisse, représentée par Thierry OUDIN**  
37550 Saint-Avertin

#### Vice-président

- **Sylvie BOYER NARDON**  
92500 Rueil-Malmaison
- **Jean-Paul STAUB**  
92130 Issy-Les-Moulineaux
- **Martine VINCENT**  
92170 Vanves
- **Monceau Retraite & Épargne, représentée par Dominique DAVIER**  
75008 Paris

### COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

#### DELOITTE & ASSOCIÉS

représentée par Virginie GAITTE  
6, place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

### DÉPOSITAIRE

#### BNP PARIBAS S.A.

16, boulevard des Italiens - 75009 Paris

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

#### CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

185, avenue du Général de Gaulle - 92200 Neuilly-Sur-Seine



# SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	9
LE RAPPORT DE GESTION 2022	12
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	21
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	27
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2023	40
GLOSSAIRE	45

## Avertissement

*Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.*

*Veillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.*

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*





# Éditorial

**Bertrand GUILLON,**  
Fund Manager<sup>1</sup>  
SCPI Soprorente



La SCPI Soprorente a poursuivi en 2022 son plan d'arbitrage avec la cession de 2 actifs de bureaux à La Garde (83) et à Toulouse (31). Ces ventes confirment la stratégie de recentrage du portefeuille, notamment sur Paris intra-muros et sur des locaux dits ERP « Établissement Recevant du Public ».

En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » moyen 2022 s'établit à 95,3 %, affichant une belle progression de +3,4 points par rapport à 2021. Cette amélioration de l'occupation s'explique notamment par la relocation d'un étage vacant à Noisy-le-Grand (93) à une société spécialisée dans le conseil et les solutions matérielles et logicielles d'archivage de données.

En 2022, le patrimoine de la SCPI, valorisé à 72,6 M€ hors droits, connaît une stabilité de sa valeur vénale globale à périmètre constant (+0,2 %). Votre portefeuille immobilier est localisé à 70 % à Paris et région parisienne. Les bureaux s'apprécient globalement en 2022 (+1,4 %), grâce au travail de relocation. Sur le portefeuille de commerces en régions, la signature avec le magasin BUT à Vineuil (41), qui a renouvelé son bail sur une durée ferme de 6,5 ans, est à souligner. Elle permet de sécuriser les flux locatifs et donc d'optimiser les conditions de cession. Les actifs détenus prouvent ainsi leur résilience dans un contexte de marché marqué par la hausse des taux d'intérêt qui exercent une pression à la baisse sur le prix de l'immobilier.

La distribution 2022 est portée à 15,00 €/part (hors fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI), en hausse de 0,50 €/part par rapport aux années précédentes. Une partie de cette distribution (7,50 €/part) provient du stock de plus-values réalisées au cours des arbitrages passés.

**« Les confortables réserves de la SCPI (report à nouveau et stock de plus-values) à fin 2022 sont équivalentes à près de 2,5 ans de distributions. »**

Votre SCPI Soprorente conclut l'année avec un taux de distribution 2022 en progression à 4,77 % (contre 4,19 % en 2021).

<sup>1</sup> Gérant de fonds immobiliers

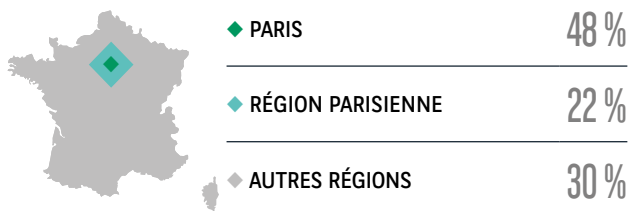


# LA SCPI EN BREF

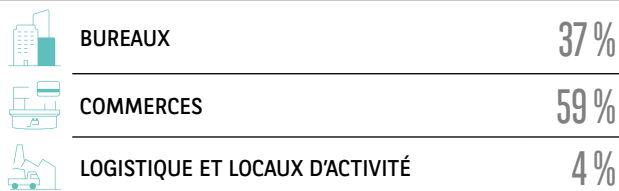
## AU 31 DÉCEMBRE 2022

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues

### INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	72,61	300,96 €
VALEUR DE RÉALISATION	76,39	316,65 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	90,38	374,61 €
<b>LA DISTRIBUTION</b>		
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		7,50 €/part
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE		7,50 €/part
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		15,03 €/part
REPORT À NOUVEAU		28,32 €/part

### PROFIL DE LA SCPI SOPRORENTE

€ CAPITAL	36 912 015 €
NOMBRE DE PARTS	241 255
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 928
NOMBRE D'IMMEUBLES	30
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	95,3 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	38
LOYERS FACTURÉS	4,1 M€

### PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION* (a)	4,77 %	
VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	-0,27 %	
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	4,50 %	
TRI	5 ANS	2,06 %
	10 ANS	6,78 %

\* Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire »

### MARCHÉ DES PARTS



VOLUME DES ÉCHANGES

1 171 422 €

Sur la base du prix d'exécution vendeur



NOMBRE DE PARTS  
ÉCHANGÉES

4 104



PRIX MOYEN  
NET VENDEUR

285 €



PRIX MOYEN  
ACHETEUR

313 €



CONFRONTATIONS

Mensuelles  
Dernier jour ouvré  
de chaque mois à 12 h



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



**Nehla KRIR**  
Directrice Développement  
Durable & RSE

**Gina ANDERSON**  
Responsable de projets  
ESG

## RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet,

en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

## NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO<sub>2</sub> permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus et agir sans attendre<sup>2</sup>.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance

Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

<sup>2</sup> [https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC\\_AR6\\_WGIII\\_FullReport.pdf](https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf)



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %\* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %\*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %\* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

\* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM

## GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs, dans tous nos pays d'implantation, de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

## SOPRORENTE

En valeur vénale, 32 % des actifs de la SCPI Soprorente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



49 %

de données  
de consommations  
d'énergie collectées



50 %

des actifs  
avec un espace  
dédié au tri sélectif



33 %

des actifs avec  
au moins une initiative  
en faveur  
de la biodiversité



67 %

d'actifs accessibles  
aux personnes  
à mobilité réduite



17 %

des actifs avec  
au moins une initiative  
pour améliorer  
l'engagement  
des property managers  
sur les thématiques ESG

### DÉCLARATION DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE SOPRORENTE

#### Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant, à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP

Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a, toutefois, l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

#### Au niveau de Soprorente

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, Soprorente est également soumis, à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion de fonds Soprorente, il est, à cette date, déclaré que Soprorente ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que le fonds Soprorente a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé d'une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Sur l'année complète, ce volume d'investissement est proche de celui de l'année 2021 (+0,7 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au deuxième trimestre (7,8 milliards d'euros) et troisième trimestre (8,3 milliards d'euros), seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis au quatrième trimestre, soit 44 % de moins que la moyenne décennale (11 milliards d'euros). La remontée des taux d'intérêt, ayant durci les conditions de financement, a fortement participé au ralentissement de l'investissement en fin d'année 2022. Surtout, la hausse des taux directeurs a des effets potentiellement négatifs sur les taux de rendement immobiliers et sur les prix.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmente à fin 2022. Il progresse de 30 points de base pour les bureaux (3,0 %) et les commerces (3,5 %), et de 40 points de base pour la logistique (3,8 %). Après une hausse de près de 50 points de base entre 2019 et 2021, le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie augmente de 20 à 30 points de base en 2022. Les actifs de santé affichent la plus faible hausse des taux de rendement « prime » (entre 0 et 5 points de base).

Cette situation inédite, caractérisée par une hausse des coûts de financement et une décompression des taux, a néanmoins des effets différents en fonction des types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, comme les SCPI, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

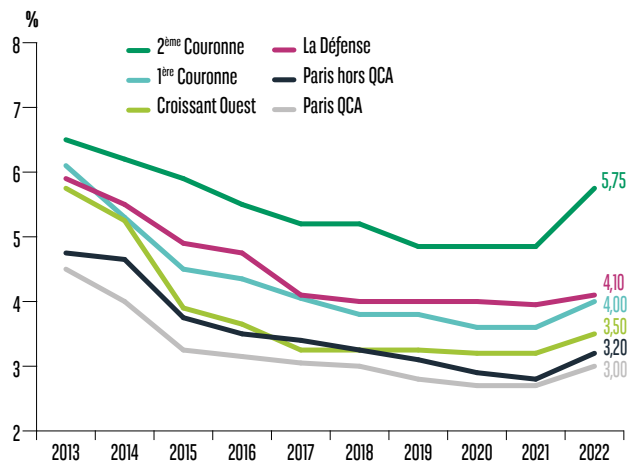
### L'investissement en bureaux

Au cours de l'année 2022, 13,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux. Il s'agit d'un repli de 20 % par rapport à la moyenne décennale (17,4 milliards d'euros). En particulier, le quatrième trimestre a été particulièrement atone, avec seulement 3,4 milliards d'euros investis en bureaux, ce qui correspond à la plus faible performance trimestrielle depuis 2014. Ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 millions d'euros. La part du bureau dans l'investissement général recule, mais représente toutefois la moitié des montants investis en immobilier commercial.

Géographiquement, l'investissement de bureau reste concentré en Île-de-France (10,3 milliards d'euros en 2022 et 74,4 % du total français). Néanmoins, la part des régions est en progression constante : 25,6 % en 2022 contre 13,8 % en 2020. En régions, les marchés lyonnais, marseillais et lillois sont particulièrement dynamiques.

En Île-de-France, l'évolution des taux de rendement « prime » est hétérogène selon les secteurs. Si Paris résiste bien, les décompressions, correspondant à des baisses de prix, sont plus marquées en première couronne et deuxième couronne

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



Source : BNP Paribas Real Estate.

### L'investissement en commerces

Malgré un quatrième trimestre en forte réduction, avec 0,9 milliard d'euros investis en commerce (-54 % par rapport à un quatrième trimestre moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour cette classe d'actifs. En effet, avec au total 5,6 milliards d'euros investis en 2022, soit 15 % de plus que la moyenne décennale (4,8 milliards d'euros), les doutes post-Covid 19 sur l'avenir du commerce semblent progressivement se dissiper. Cette performance s'appuie sur un nombre important d'opérations d'investissement supérieures à 100 millions d'euros, pour plus de 2,8 milliards d'euros (50,1 % du total investi). Il faut souligner que la part des parcs d'activités commerciaux (retail park) dans les volumes investis a significativement augmenté depuis 2020. Aujourd'hui, les retail park représentent près de 40 % des investissements en commerce en France (soit 2,1 milliards d'euros en 2022).



# LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 108 300 m<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par des locataires en 2022, le marché locatif en Ile-de-France est en hausse par rapport à 2021 (+10 %) et proche de sa moyenne décennale (-5 %).

Le créneau des grandes surfaces (supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>) a été très dynamique avec 708 900 m<sup>2</sup> de surfaces prise à bail et 61 transactions (contre 56 en 2021). L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (supérieures à 40 000 m<sup>2</sup>) avec deux locations emblématiques : l'immeuble Evolution dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris loué à l'Agence Française de Développement (46 955 m<sup>2</sup>) et le Campus Maxwell à Saint-Denis loué par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m<sup>2</sup>).

Les petites et moyennes surfaces connaissent une belle dynamique et les surfaces louées sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Paris intra-muros continue de surperformer en représentant 47 % de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant dans le Quartier Central des Affaires (QCA) que dans le reste de la capitale. La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de l'attrait des locataires pour les zones les plus centrales.

La première couronne Nord connaît un bon volume de location grâce notamment à sept transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante pour réduire la vacance en raison de l'importance de l'offre disponible sur ce secteur. Enfin, les localisations plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, sont toujours en retrait par rapport à leur moyenne long terme, à l'instar des premières couronnes Sud et Est ou de la Péri-Défense.

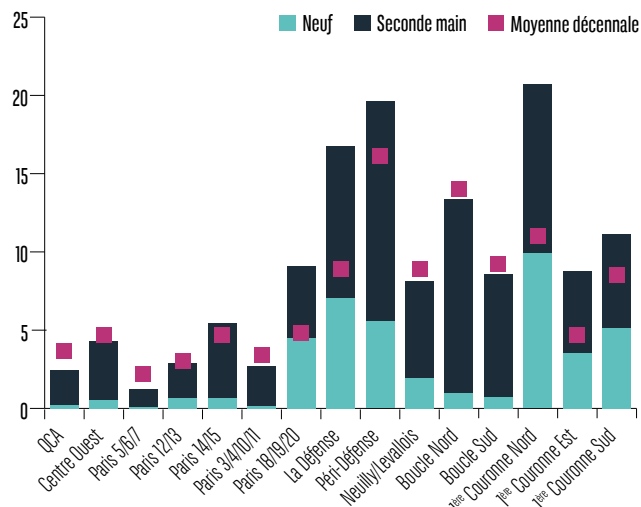
Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance est en hausse en 2022 et s'établit à 7,9 % à la fin de l'année. Cette augmentation de la vacance s'explique notamment par la livraison de plusieurs chantiers importants comme la Tour Hekla à La Défense (76 000 m<sup>2</sup>) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m<sup>2</sup>).

L'offre de bureaux à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m<sup>2</sup> disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. L'offre est abondante en Péri-Défense et en première couronne. A l'inverse, Paris souffre d'un manque d'offres de bureaux, où les surfaces disponibles sont rares.

Les loyers « prime », ceux des meilleurs immeubles, sont toujours orientés à la hausse, notamment à Paris intra-muros où un nouveau loyer record a été établi à 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Le marché parisien a su profiter de sa centralité et des nombreux services que l'on peut y trouver pour attirer différents types de locataires. Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires, séduit aussi bien les petites structures au fonctionnement agile, du type start-up, que des grands groupes souhaitant y implanter leur siège social. Le taux de vacance y est très faible : 3,0 % dans le quartier de l'Etoile et 2,4 % dans le quartier de l'Opéra.

Les loyers des bureaux neufs et dans les secteurs les plus recherchés de l'Ile-de-France sont également en hausse. Les mesures d'accompagnement, qui prennent généralement la forme de franchise de loyers, restent cependant toujours très élevées en Ile-de-France, et s'établissent à 23 % en moyenne en 2022.

## TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SELON LES ARRONDISSEMENTS OU SECTEURS À FIN 2022 (EN %)



## LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN REGIONS

Le marché locatif des bureaux en régions\* enregistre près de 1,9 million de m<sup>2</sup> loués en 2022, soit une croissance de 5 % sur un an. Il s'approche du record historique de 2019 et dépasse largement la moyenne décennale (+22 %).

Lyon reste en pole position avec un volume de près de 325 000 m<sup>2</sup> de surfaces louées, suivie de Lille en 2<sup>ème</sup> position, Aix/Marseille, Nantes et Toulouse. Bordeaux, Rennes et Montpellier confirment leur position dans le classement des villes supérieures à 100 000 m<sup>2</sup>. Toutes les métropoles régionales, à l'exception d'Orléans, Tours et Rouen, surperforment leurs moyennes sur dix ans.

L'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m<sup>2</sup>, soit un léger repli de 5 % sur un an à la même période. Dans la grande majorité des métropoles, la demande de bureaux dépasse l'offre. Dans ce contexte de marché porteur, les loyers « prime » continuent de progresser, atteignant notamment 320 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille.

## LE MARCHÉ LOCATIF DU COMMERCE EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 9,9 % au troisième trimestre 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait respectivement de 10,9 % et de 9,5 % aux premier et deuxième trimestres 2022. Le contexte national et international pèsera vraisemblablement sur ces performances au cours des prochains mois. Les intentions de commandes diminuent, de même que les ventes prévues et les perspectives générales d'activités.

Pour l'habillement, l'activité des commerçants, en difficulté structurelle depuis plusieurs années à cause de la concurrence du e-commerce, a été affectée par la crise sanitaire, le remboursement des prêts garantis par l'Etat, la hausse des charges et l'inflation poussant les

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



ménages à arbitrer leurs dépenses. Des enseignes populaires comme Pimkie, Kookaï, Cop.copine, Camaïeu, sont désormais en liquidation ou redressement judiciaire, ce qui illustre les difficultés du secteur.

En revanche, l'ameublement bénéficie d'une dynamique positive. Les ménages français ont profité des confinements pour (ré)aménager leurs espaces de vie (équipement de la maison, bricolage, outillage, jardin). L'élan nouveau constaté pour les maisons individuelles vient soutenir la croissance de ce secteur ; le « cocooning » est désormais entré dans les mœurs.

En croissance continue depuis plusieurs années, le secteur alimentaire a bénéficié de la crise de la Covid-19 puisque le drive et le e-commerce s'y sont développés et se sont installés dans les habitudes des Français. La normalisation du télétravail y concoure également.

### **FOCUS SUR LES COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE**

La vacance en pieds d'immeubles baisse de 5,2 % par rapport à 2021. 9,1 % des locaux commerciaux en pieds d'immeubles sont désormais vacants. Les aides apportées aux commerçants durant la crise sanitaire

leur ont permis de maintenir leur activité. Ils ont ainsi pu payer leurs loyers malgré la chute parfois importante de leur chiffre d'affaires.

Toutefois, des réalités contrastées s'observent selon les territoires et les communes concernées. On compte près de 20 % de vacance commerciale dans une trentaine de villes, petites et moyennes, souffrant plus globalement de dévitalisation, notamment celles situées dans la diagonale du vide. À Paris, le retour des visiteurs est confirmé. De plus, les enseignes souhaitent occuper le meilleur emplacement en amont des Jeux Olympiques de 2024. L'avenue Montaigne et la rue Pierre Charron dans le « Triangle d'or », et la rue de Rivoli, sont très demandées.

### **FOCUS SUR LES PARCS D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (RETAIL PARK)**

Les parcs d'activité commerciale (retail park) continuent d'afficher une forte résilience par rapport aux centres commerciaux. Ils constituent un des bons formats : il s'adapte bien aux nouveaux modes de consommation et au contexte inflationniste, en se positionnant comme des lieux de destination pour les consommateurs, tout en offrant aux enseignes des niveaux de loyers et de charge contenus.

# LE RAPPORT DE GESTION 2022

## PATRIMOINE

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine direct de 72,6 M€. La SCPI ne détient aucune filiale.

Conformément à la stratégie de la SCPI, le patrimoine est principalement localisé à Paris (48 %) et en région parisienne (22 %). Les commerces sont majoritaires au sein du patrimoine et représentent 59 % de la valeur vénale à fin 2022 (répartition stable par rapport au 31 décembre 2021).

La répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 est la suivante :

En pourcentage des valeurs vénales	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	TOTAL
Paris	14 %	34 %	0 %	48 %
Région parisienne	7 %	11 %	4 %	22 %
Autres régions	16 %	14 %	0 %	30 %
<b>TOTAL</b>	<b>37 %</b>	<b>59 %</b>	<b>4 %</b>	<b>100 %</b>

### EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de l'actif de bureaux situé à La Garde (83), votre SCPI détient 30 immeubles à fin 2022.

La cession de l'étage de bureaux sur l'immeuble Wilson à Toulouse (31) est une cession partielle, le commerce de pied d'immeuble reste en patrimoine.

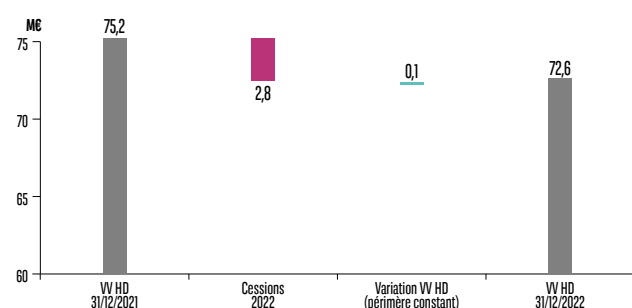
La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorrente, au 31 décembre 2022, s'élève à 72,6 M€ hors droits, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-2,6 M€, soit -3,5 % par rapport à 2021).

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

- 2,7 M€ correspondant à la cession de l'immeuble de bureaux de La Garde et la cession partielle de l'immeuble Wilson à Toulouse ;
- +0,1 M€ (ou +0,2 %) de progression des valeurs d'expertise sur 2022 à périmètre constant.

À périmètre constant, le patrimoine de Soprorrente est donc stable sur l'année 2022 (+0,2 %).

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2021 ET 2022



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

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	37 %	8	+1,4 %
Commerces	59 %	21	-0,5 %
Logistique et locaux d'activité	4 %	1	+0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>30</b>	<b>+0,2 %</b>

Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs suivants :

- L'immeuble de bureaux de Noisy-le-Grand (93). La hausse de +9 % s'explique par la signature d'un nouveau bail ;
- L'actif de commerce de Vineuil (41) s'apprécie de +7 % par rapport à 2021, suite au renouvellement du bail sur une durée ferme de 6,5 ans.

Les baisses les plus importantes concernent notamment le commerce boulevard des Batignolles (Paris 17<sup>ème</sup>) avec -5 % en raison d'une réversion négative, le commerce à Bron (69) avec -5 % en raison d'un bail qui sera en tacite prolongation en 2023 et l'immeuble de bureaux de Lille (59) avec -2 % en raison d'une hausse du budget prévisionnel de travaux.

Globalement, les actifs de commerces de votre SCPI connaissent une légère baisse de -0,5 %, notamment due à des réversions de loyers négatives sur quelques actifs et certains baux arrivant à échéance tout prochainement.

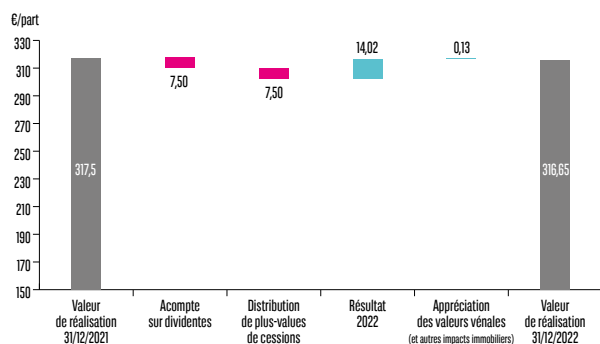
Les actifs de bureaux s'apprécient (+1,4 %) en 2022. Il n'y a pas de variation de valeur sur le local d'activité de Fontenay-sous-Bois.

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

	2021		2022		Variation en %
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	
Valeur de réalisation	76 598,98	317,50	76 393,68	316,65	-0,27 %
Valeur de reconstitution	90 803,32	376,38	90 375,38	374,61	-0,47 %



La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 se rationalise de la manière suivante :



## ÉVOLUTIONS

### ACQUISITIONS

Votre SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition au cours de l'exercice 2022.

### CESSIONS

Deux cessions sont intervenues au cours de l'année. La première porte sur l'immeuble de bureaux de La Garde Grand Var (83) qui a été cédé à un prix de 1,6 M€ (net vendeur). Ce prix est en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2021. La seconde cession concerne les surfaces de bureaux situées au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Toulouse Wilson (31) pour un montant de 1,1 M€ (net vendeur). Cette vente s'inscrit dans la stratégie retenue sur cet actif de ne conserver que le rez-de-chaussée loué à un restaurant libanais (commerce).

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de vente
TOULOUSE LE WILSON-MONTARDY 6, place Wilson 31000 Toulouse (R+1)	248	Bureau	1,1	11/02/2022
LA GARDE CENTRE GRAND VAR 1110 Chemin des Plantades 83130 La Garde	1 208	Bureau	1,6	23/02/2022
<b>TOTAL</b>			<b>2,7</b>	

Le patrimoine de la SCPI Soprorente est ainsi composé à fin 2022 de 30 actifs à usage de commerce, bureau et activité.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (en % des loyers)

Pour rappel, la définition du TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

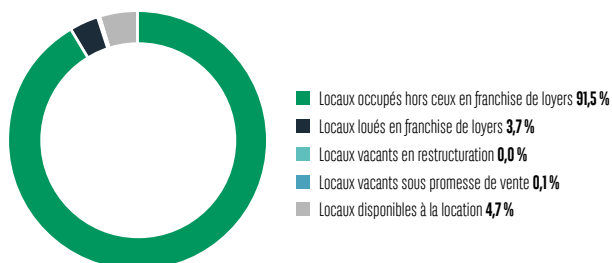
Au titre de l'exercice 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
<b>TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c)*</b>	<b>91,9 %</b>	<b>94,3 %</b>	<b>95,7 %</b>	<b>95,6 %</b>	<b>95,6 %</b>	<b>95,3 %</b>
Locaux loués (TOF "Brut") (a)	91,6 %	93,8 %	95,7 %	95,6 %	95,6 %	95,2 %
Dont locaux loués en franchise de loyer	1,8 %	1,2 %	7,4 %	4,1 %	1,7 %	3,7 %
Locaux vacants en restructuration (b)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	0,3 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
<b>Locaux disponibles à la location (B)</b>	<b>8,1 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,7 %</b>
<b>TOTAL (A + B)</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le TOF « ASPIM » de la SCPI au titre de l'année 2022 se présente de la façon suivante :

**TOF « ASPIM » (NOUVELLE MÉTHODOLOGIE) : 95,3 %**



Le TOF « ASPIM » moyen 2022 s'élève à 95,3 % en 2022, en hausse significative de +3,4 points par rapport à la moyenne 2021. La hausse est particulièrement marquée depuis la relocation d'une partie des espaces vacants de l'actif de Noisy-Le-Grand.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont primordiales dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 3,7 % des loyers nets et potentiels en 2022, contre 1,8 % en 2021.

## PRINCIPALES LOCATIONS DE 2022

Une nouvelle entrée a été signée par votre SCPI en 2022, représentant un loyer annuel de 81 K€ pour une surface totale de 797 m<sup>2</sup>.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
29 PROMENADE MICHEL SIMON - NOISY-LE-GRAND (93)	797	Bureau	PACT GROUP
<b>TOTAL</b>	<b>797</b>		<b>81 K€/an de loyers soit 1,9 % des loyers de la SCPI</b>

La location concerne le 29 promenade Michel Simon à Noisy le Grand (93). Une société spécialisée dans le conseil et les solutions matérielles et logicielles d'archivage de données occupe dorénavant une surface de 797 m<sup>2</sup> et des places de parking pour un loyer annuel de 81 K€. Le 7<sup>ème</sup> étage de l'actif est ainsi loué, permettant la hausse notable du taux d'occupation de la SCPI.

## RENOUVELLEMENTS DE 2022

Les renouvellements de baux ont concerné un locataire en 2022 pour une surface globale de 6 000 m<sup>2</sup> et des loyers annualisés de 301 K€ avec l'enseigne BUT. Ce renouvellement avec un acteur majeur de l'équipement de la maison permet de sécuriser la situation locative de l'actif situé à Vineuil (41) avec une durée ferme longue représentant plus de 6 années. Le renouvellement permet de sécuriser les flux locatifs et donc d'optimiser les conditions de cession.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
148 RUE BERNARD PALISSY - VINEUIL (41)	6 000	Commerce	BUT
<b>TOTAL</b>	<b>6 000</b>		<b>301 K€/an de loyers soit 7,3 % des loyers de la SCPI</b>

En complément de ce renouvellement, un autre mouvement locatif, n'entraînant pas de modification dans les surfaces précédemment louées, a eu lieu en 2022 (nouveau bail par un locataire reprenant la même activité sans période de vacance). Une nouvelle boulangerie occupe désormais l'actif situé rue de Berri à Paris.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
45 RUE DE BERRI - PARIS (75008)	104	Commerce	Boulangerie
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>		<b>96 K€/an de loyers soit 2,3 % des loyers de la SCPI</b>

## PRINCIPAUX CONGÉS DE 2022

Aucune libération n'a eu lieu en 2022.

Plusieurs pistes locatives sont en cours afin de poursuivre la relocation des surfaces vacantes résiduelles, en particulier sur l'actif de Noisy-le-Grand dont les surfaces vacantes correspondent à 2,8 % des loyers potentiels.

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

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 2022, les 5 principaux locataires concentrent 30,2 % des loyers potentiels de Soprorente. Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité (enseignes nationales reconnues ou administrations).

À fin 2022, 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	Ville	30,2 %
But International	Vineuil (41)	7,0 %
Sogiboulogne (Franprix)	Boulogne-Billancourt (92)	6,7 %
C.A.F. 93	Noisy-Le-Grand (93)	6,1 %
CGI France	Le Haillan (33)	5,6 %
Université Panthéon-Assas Paris	Paris 13 <sup>ème</sup> (75)	4,7 %

## PERCEPTION DES LOYERS DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 569 K€ au 31 décembre 2021 à 333 K€ au 31 décembre 2022.

La provision pour dépréciation de créances douteuses est en baisse de 236 K€ sur un an, en raison :

- Des dotations de 115 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 351 K€, exclusivement en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2021).

Montant au 31/12/2021	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
569 K€	115 K€	-351 K€	333 K€

L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à +236 K€ en 2022.

## PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaires
Wilson - TOULOUSE (31) (ancien locataire : école de formation)	83	Locataire parti, en liquidation judiciaire depuis octobre 2021 Procédure en cours (local cédé)
179, quai de Valmy – PARIS (75010) (locataire : restaurant)	57	Locataire en redressement judiciaire
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny FONTENAY SOUS BOIS (94) (locataire : société de travaux)	52	Discussions en cours pour la régularisation du paiement des loyers
137, avenue de Malakoff - PARIS (75016) (locataire : restaurant)	40	Perte d'activité du locataire liée au contexte sanitaire. Avenant signé et avoir octroyé en contrepartie du règlement en cours de la créance due. Le locataire a contractuellement renoncé à son échéance de 2023 et se maintiendra dans les lieux jusqu'au 30 juin 2026
69, boulevard St Marcel – PARIS (75013) (locataire : alimentaire)	20	Retards de paiement (en cours de régularisation)
178, avenue Victor Hugo – PARIS (75016) (locataire : agence immobilière)	18	Contentieux avec l'ancien locataire (local reloué)
Autres contentieux (10 dossiers)	63	Soit une moyenne de 6 K€ par contentieux
<b>TOTAL</b>	<b>333</b>	

## TRAVAUX

### PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

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

Adresse	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	Total	Nature
172, rue Pierre Mauroy - LILLE (59)	-	76 K€	76 K€	Réfection étanchéité toiture
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	-	29 K€	29 K€	Travaux de remplacement totem extérieur et pose de clôture
45, rue de Berri – PARIS (75008)	-	26 K€	26 K€	Travaux de recommercialisation
Autres	-	0 K€	0 K€	Travaux divers, individuellement non significatifs sur 3 actifs,
<b>TOTAL</b>	<b>0 K€</b>	<b>131 K€</b>	<b>131 K€</b>	

Votre SCPI a réalisé des travaux d'entretien d'un montant total de 131 K€.

Les travaux ont principalement concerné des travaux d'étanchéité et d'entretien extérieur.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est de 179 K€ au 31 décembre 2022 (contre 281 K€ au 31 décembre 2021). Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux

établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine. Le stock de 179 K€ en 2022, en baisse par rapport à 2021, correspond principalement au reste des travaux de toiture (55 K€) prévus sur l'immeuble de bureaux situé à Lille (59) ainsi qu'aux travaux de ravalement de façade (21 K€) sur le commerce de pied d'immeuble Avenue du Maine à Paris (75014). Une partie du stock est également liée à des actifs cédés et fera l'objet d'une reprise en 2023.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI peut avoir 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.

Dans le cadre des 5 acquisitions réalisées en 2017, un financement bancaire de 5,6 M€ avait été mis en place avec la banque LCL au taux fixe de 1,12 % sur 5 ans. Pour rappel, un remboursement anticipé partiel de 1 M€ avait été effectué en décembre 2019 au profit de la banque LCL, sans aucun frais ni indemnité compensatoire. Au cours de l'année, l'emprunt a été remboursé en intégralité avant l'échéance de fin 2022 grâce notamment aux produits de cessions. Le contexte de taux d'intérêt haussier a motivé cette décision.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le montant effectif des emprunts est nul.

Au 31 décembre 2022, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 92 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.

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

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « État des emprunts », en page 34 de ce rapport.



# RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

## RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 3 007 K€ (12,46 € par part) en 2021 à 3 383 K€ (14,02 € par part) en 2022 soit une hausse d'environ 13 %.

En particulier, les recettes locatives passent de 4,4 M€ (soit 73 % des recettes globales) en 2021 à 4,1 M€ (soit 72 % des recettes globales) en 2022. Cette baisse de 0,3 M€ s'explique principalement par :

- La vente de l'actif de bureaux de La Garde au premier trimestre 2022 dont le loyer annuel était d'environ 120 K€ ;
- Un montant plus élevé de franchises accordées en 2022 par rapport à 2021 (+90 K€ de franchises).

## DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute s'est élevée à 15,03 €<sup>(1)</sup> par part (contre 14,90 € par part en 2021), et comprend la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (pour 0,03 €/part).

Les dividendes se sont élevés à 15,00 €/part en 2022, dont 7,50 €/part de distribution sur plus-values de cessions d'immeubles. Une partie du résultat a été affectée au report à nouveau et pourra soutenir la

Cette baisse est compensée par les reprises pour recouvrement de loyers (cf. supra) ainsi que la baisse des charges sur vacance et baisse des travaux traités en charges.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion corporate de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2022 :

- 1 148 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 1 930 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

distribution future. À fin 2022, le report à nouveau s'établit ainsi à 28,32 € par part.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte plus ou moins-values s'élève à 8,65 € par part (contre 10,49 € par part au 31 décembre 2021). La vente des 2 actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a en effet généré de la plus-value et compensé partiellement la distribution annuelle sur ce stock.

## DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles <sup>2</sup>	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>3</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>4</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>5</sup>
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
7,50 €	-	7,50 €	7,50 €	0,03 €	15,03 €	49,9 %	50,1 %

<sup>1</sup> Prend en compte la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (i.e. la fiscalité liée aux cessions de l'année).

<sup>2</sup> La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

<sup>4</sup> La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

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

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) se définit par la division du dividende brut, **avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé**, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

À fin 2022, pour votre SCPI Soporente, le taux de distribution se présente de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	15,03 €
Prix acheteur moyen 2021 (b)	315 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	4,77 %
	(dont part des revenus non récurrents = 50,1 %)

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit du rendement global immobilier qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année

Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a)	4,77 %
Variation Valeur de réalisation 2022 vs. Valeur de réalisation 2021 (b)	-0,27 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	4,50 %

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.



# CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## CAPITAL

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

Capital au 31/12/2022 (nominal de la part : 153 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 928

Cumul des transactions réalisées en 2022

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
4 104	285 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2022 s'est établi à 290,53 € la part, soit en très légère hausse par rapport à fin 2021 (290 €).

Le prix d'exécution moyen de l'année 2022 s'élève ainsi à 285 €, en légère baisse de 1 % par rapport au prix d'exécution moyen de l'année 2021.

En 2022, le volume des échanges a représenté 1,7 % du nombre total des parts, soit un rebond par rapport à l'année 2021 (0,9 %), en hausse par rapport à la moyenne des 5 dernières années, signe d'un dynamisme et d'un intérêt retrouvés pour une SCPI bureaux et commerces à capital fixe.

Ordres en cours au 31/12/2022

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)
461	0,19 %	-

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2018	4 342	1,80 %	NS	57	53 292
2019	2 971	1,23 %	NS	515	38 396
2020	1 233	0,51 %	NS	1 993	15 518
2021	2 224	0,92 %	NS	1 428	25 177
2022	4 104	1,70 %	NS	461	46 707

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	301,46 €	313,30 €	363,00 €	315,00 €	290,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	308,00 €	323,00 €	324,00 €	287,00 €	285,00 €
Prix acheteur moyen correspondant <sup>(1)</sup>	338,00 €	354,00 €	356,00 €	315,00 €	313,41 €
Dividende versé au titre de l'année	14,50 € <sup>(3)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>	14,90 € <sup>(4)</sup>	15,03 € <sup>(5)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	4,29 %	4,10 %	4,08 %	4,19 %	4,77 %
Report à nouveau cumulé par part	14,34 €	16,32 €	16,33 €	21,80 €	28,32 €

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

<sup>(2)</sup> Pour les années 2018 à 2021, correspond au DVM et pour l'année 2022 au Taux de distribution tel que défini précédemment.

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

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

<sup>(5)</sup> Dont un montant de 7,50 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer 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 ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Distribution des plus-values de cessions d'immeubles ;
- Autorisation de paiement de l'impôt sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Et également, de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, la nomination d'une nouvelle société de gestion pour le mandat de gestion de la SCPI.



## **Communiqué du Directoire de BNP Paribas REIM France quant à la nomination d'une nouvelle société de gestion pour le mandat de gestion de la SCPI Soprorente (figurant dans le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2023)**

BNP Paribas REIM France a assuré, depuis de très nombreuses années, le rôle de société de gestion de la SCPI Soprorente avec la conviction de délivrer la meilleure qualité de service et la gestion la plus rigoureuse possibles.

Toutefois, étant donné l'évolution de BNP Paribas REIM France, et notamment la croissance de ses encours sous gestion et de la taille des véhicules et des actifs immobiliers dont elle assure la gestion, il nous est apparu que, dans l'intérêt des associés de la SCPI, BNP Paribas REIM France n'était plus la société de gestion la plus adaptée pour l'avenir de la SCPI Soprorente.

BNP Paribas REIM France vous informe ainsi avoir démissionné de ses fonctions de société de gestion de la SCPI Soprorente.

Les membres du Conseil de surveillance de la SCPI Soprorente en ont été informés en amont et ont organisé une consultation de reprise de la gestion de la SCPI Soprorente auprès de plusieurs sociétés de gestion, avec l'appui de BNP Paribas REIM France.

Cette consultation a abouti à la sélection, par le Conseil de surveillance de la SCPI Soprorente, de la proposition remise par la société FIDUCIAL GERANCE.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, la démission de la société BNP Paribas REIM France, en sa qualité de société de gestion de la SCPI Soprorente, et la nomination de la société FIDUCIAL GERANCE, en qualité de nouvelle société de gestion de la SCPI Soprorente à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et pour une durée de cinq ans, feront l'objet de la 18<sup>ème</sup> résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI Soprorente qui se tiendra le lundi 12 juin 2023.

Les équipes de BNP Paribas REIM France restent disponibles et pleinement impliquées pour assister le Conseil de surveillance autant que nécessaire dans la mise en place du transfert de la gestion de la SCPI Soprorente à FIDUCIAL GERANCE.

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	19,01	97,43 %	18,69	97,43 %	17,96	98,87 %	18,32	98,03 %	17,18	98,95 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,07 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,49	2,50 %	0,49	2,56 %	0,20	1,13 %	0,37	1,97 %	0,18	1,05 %
<b>Total revenus</b>	<b>19,51</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,18</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,16</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,36</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,17	11,12 %	2,12	11,03 %	1,98	10,91 %	1,95	10,42 %	2,12	12,22 %
Autres frais de gestion	0,85	4,38 %	0,97	5,08 %	0,70	3,87 %	0,69	3,70 %	0,78	4,50 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,83	4,27 %	0,69	3,58 %	0,29	1,59 %	1,02	5,47 %	0,54	3,11 %
Charges locatives non récupérées	1,34	6,86 %	1,53	7,96 %	1,57	8,62 %	1,72	9,21 %	1,30	7,49 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,19</b>	<b>26,62 %</b>	<b>5,31</b>	<b>27,66 %</b>	<b>4,54</b>	<b>24,99 %</b>	<b>5,38</b>	<b>28,79 %</b>	<b>4,74</b>	<b>27,33 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Provisions nettes<sup>(3)</sup></b>										
pour travaux	-0,06	-0,29 %	-0,13	-0,67 %	1,36	7,47 %	-0,19	-1,02 %	-0,42	-2,45 %
autres	0,09	0,44 %	0,03	0,13 %	0,25	1,38 %	1,04	5,54 %	-0,98	-5,64 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,03</b>	<b>0,15 %</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,54 %</b>	<b>1,61</b>	<b>8,85 %</b>	<b>0,84</b>	<b>4,51 %</b>	<b>-1,40</b>	<b>-8,09 %</b>
<b>Total charges</b>	<b>5,22</b>	<b>26,78 %</b>	<b>5,20</b>	<b>27,12 %</b>	<b>6,15</b>	<b>33,84 %</b>	<b>6,22</b>	<b>33,31 %</b>	<b>3,34</b>	<b>19,24 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>14,29</b>	<b>73,22 %</b>	<b>13,98</b>	<b>72,88 %</b>	<b>12,02</b>	<b>66,16 %</b>	<b>12,46</b>	<b>66,69 %</b>	<b>14,02</b>	<b>80,76 %</b>
Variation report à nouveau	2,29	11,72 %	1,98	10,32 %	0,02	0,09 %	0,46	2,47 %	7,02	40,43 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	61,51 %	12,00	62,56 %	12,00	66,07 %	7,00	37,46 %	7,50	43,20 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	61,51 %	12,00	62,56 %	12,00	66,07 %	7,00	37,46 %	7,50	43,20 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Y compris les produits exceptionnels.

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>Dettes courantes</b>						
Montant TTC	217 478,88	151 506,67	1 170,00	381,09	2 339,24	213 588,55
Nombre de Factures	211					
% des achats de l'exercice	15,20 %	10,59 %	0,08 %	0,03 %	0,16 %	14,93 %
<b>Dettes litigieuses</b>						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total</b>	<b>Montant TTC</b>	<b>217 478,88</b>	<b>151 506,67</b>	<b>1 170,00</b>	<b>381,09</b>	<b>2 339,24</b>
	<b>Nombre de Factures</b>	<b>211</b>				
	<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>15,20 %</b>	<b>10,59 %</b>	<b>0,08 %</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,16 %</b>
						<b>14,93 %</b>



## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	
<b>Créances courantes</b>							
Montant TTC	1 064 215,36	0,00	66 197,93	22 803,09	315 150,03	660 064,31	
Nombre de Factures	341						
% du CA de l'exercice	20,42 %	0,00 %	1,27 %	0,44 %	6,05 %	12,67 %	
<b>Créances litigieuses</b>							
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Nombre de Factures	0						
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
<b>Total</b>	<b>Montant TTC</b>	<b>1 064 215,36</b>	<b>0,00</b>	<b>66 197,93</b>	<b>22 803,09</b>	<b>315 150,03</b>	<b>660 064,31</b>
	<b>Nombre de Factures</b>	<b>341</b>					
	<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>20,42 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,27 %</b>	<b>0,44 %</b>	<b>6,05 %</b>	<b>12,67 %</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)	Euro
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	58 342 925,21
Valeur nette des autres actifs	3 785 678,03
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>62 128 603,24</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>257,52</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)</b>	
Valeur vénale (expertise)	72 608 000,00
Valeur nette des autres actifs des non-valeurs	3 785 678,03
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>76 393 678,03</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>316,65</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>	
Valeur de réalisation	76 393 678,03
Frais d'acquisition	5 305 665,00
Commission de souscription	8 676 036,43
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>90 375 379,46</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>374,61</b>

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2021	Durant l'exercice 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	44 745 715,47	1 386 707,85	46 132 423,32
+/- Value sur cessions d'immeubles	12 385 981,78	1 366 437,33	13 752 419,11
- Distribution de la plus-value	-9 855 267,25	-1 809 412,50	-11 664 679,75
- Achats d'immeubles, agencements et aménagements	-104 459 765,97		-104 459 765,97
- Frais d'acquisition (non récupérables) <sup>(3)</sup>	-2 523 461,79		-2 523 461,79
+ Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
- Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>SOLDE</b>	<b>-4 168 663,50</b>	<b>943 732,68</b>	<b>-3 224 930,82</b>

<sup>(1)</sup> Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

<sup>(2)</sup> Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles.

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



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE  
Risk Manager

Laurent SALOTTI  
Responsable Conformité  
et Contrôle Interne

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

### L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

#### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches**, notamment entre l'engagement et le contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif

principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;

- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

### LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



## LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de «stress-tests de liquidité», en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des «stress-tests de marché». Les stress-tests sont réalisés 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.

**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 2022 de votre SCPI.**

### ■ La fonction conformité :

Placée sous la responsabilité du responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

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

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

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de REIM France et au directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATIONS DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

L'année qui vient de s'écouler a vu un retour à la normale de l'activité de votre SCPI après la crise sanitaire provoquée par le coronavirus. Mais, avant d'en apprécier l'impact sur les résultats, il convient de traiter l'évènement majeur qui est intervenu en fin d'exercice avec la démission de la société de gestion et de détailler les mesures qui vous sont proposées.

BNP Paribas REIM France a, en effet, fait part à votre Conseil de son souhait de ne plus assurer la gestion de votre SCPI et lui a proposé de l'accompagner dans la recherche et la sélection d'une nouvelle société de gestion. Cette recherche a fortement mobilisé votre Conseil en fin d'année 2022 et au cours des premiers mois de l'année 2023. Elle a abouti avec la sélection de la proposition remise par la société Fiducial Gérance, société de gestion bien connue, qui a repris, au cours des dernières années, la gestion de plusieurs SCPI et offre, de l'avis de votre Conseil, toutes les garanties pour poursuivre, dans les meilleures conditions possibles, les actions entreprises par SOPRORENTE.

Cette modification de la société de gestion fait l'objet de la 18<sup>ème</sup> résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire. Elle nécessite l'adaptation de plusieurs articles des Statuts de votre SCPI, qui font l'objet des 19<sup>ème</sup> (siège social de la SCPI), 21<sup>ème</sup> (société de gestion), 22<sup>ème</sup> (attributions et pouvoirs de la société de gestion) et 23<sup>ème</sup> (rémunération de la société de gestion) résolutions.

De plus, votre Conseil vous propose de confirmer la pérennité de la SCPI en étendant sa durée qui, statutairement, viendrait à expiration en 2030. Il est essentiel, dans les circonstances présentes, d'assurer une visibilité à long terme de SOPRORENTE et l'extension à 99 ans de sa durée est l'objet de la 20<sup>ème</sup> résolution.

Revenons au quotidien de SOPRORENTE. L'exercice 2022 marque une sensible progression du résultat, en raison notamment d'une forte diminution des provisions pour créances douteuses. Le taux d'occupation financier « ASPIM » moyen du parc immobilier affiche une belle amélioration et passe au-dessus de 95 %.

La politique de renouvellement du patrimoine, engagée depuis plusieurs années, s'est poursuivie en 2022 avec la cession de deux biens à La Garde et à Toulouse.

Ce résultat a permis à votre société d'augmenter le niveau global des montants distribués en le portant à 15 € par part, soit 7,50 € au titre des revenus fonciers et 7,50 € au titre des plus-values sur cessions. Le niveau des réserves constituées demeure élevé et doit permettre la poursuite de cette politique de distribution.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2022 à 316,65 € par part, quasiment inchangée par rapport à 2021. Sur le marché secondaire, le volume d'échanges, toujours faible, a néanmoins progressé et la valeur de la part est restée stable.

Quelques mots sur les activités courantes du Conseil de surveillance (hors la recherche de la nouvelle société de gestion). À la suite de l'assemblée générale du 17 juin 2022, le Conseil s'est réuni le même jour avec les dirigeants de la société de gestion pour examiner l'évolution de la situation des différents biens de la SCPI et décider, notamment, les arbitrages nécessaires ; deux autres réunions ont suivi en 2022, le 30 septembre et

le 5 décembre. Début 2023, la commission des affaires financières a vérifié les comptes de l'exercice 2022 avec les services comptables. La réunion du Conseil qui a suivi, le 13 mars 2023, a été plus particulièrement consacrée à l'examen de ces comptes et à la préparation de l'assemblée générale.

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 réglementées mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4<sup>ème</sup> résolution.

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5<sup>ème</sup> résolution. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2022 au niveau des acomptes. Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6<sup>ème</sup> résolution qui autorise la distribution en 2023 d'une partie du stock de plus-values.

Les 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> résolutions prennent acte des diverses valeurs de la société et n'appellent pas d'observations.

Les 10<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2022 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer de nouvelles acquisitions.

La 11<sup>ème</sup> résolution concerne les incidences de la fiscalité relative aux plus-values sur cessions et n'appelle pas d'observations.

La 13<sup>ème</sup> résolution concerne le remboursement des frais engagés par les membres du Conseil au cours du processus de recherche et de sélection de la nouvelle société de gestion et le Conseil vous remercie de l'approuver ; la 14<sup>ème</sup> résolution informe l'assemblée que le changement de société de gestion entraînera des coûts, que votre Conseil contrôlera, liés à la migration informatique.

La 15<sup>ème</sup> résolution concerne le renouvellement du Commissaire aux comptes et n'appelle pas d'observations.

La 16<sup>ème</sup> résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

La 17<sup>ème</sup> résolution concerne les formalités et n'appelle pas d'observations.

Les résolutions 18 à 23 relèvent de l'assemblée générale extraordinaire comme indiqué précédemment et le Conseil vous recommande leur approbation ; la 24<sup>ème</sup> résolution concerne les formalités relatives à l'assemblée générale extraordinaire et n'appelle pas d'observations.

## CONCLUSION

Le Conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la société de gestion pour l'exercice 2022. 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 16<sup>ème</sup> résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil, les résolutions présentées par la société de gestion et vous recommande de les adopter.

Le Conseil de surveillance



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOPRORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### 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 « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2023

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 2022

Aux associés,

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

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

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

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

#### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

*Convention conclue avec la société BNP PARIBAS*

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

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

Le bail a pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2019. Le loyer annuel s'élève à 252 268,21 € HT et hors charges.

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

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 502 577,90 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 2022.

Paris La Défense, le 22 mai 2023

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>72 608 000,00</b>	<b>59 908 508,20</b>	<b>75 228 000,00</b>
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	58 521 800,35	72 608 000,00	59 908 508,20	75 228 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-178 875,14</b>	<b>-</b>	<b>-281 345,85</b>	<b>-</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-178 875,14	-	-281 345,85	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>58 342 925,21</b>	<b>72 608 000,00</b>	<b>59 627 162,35</b>	<b>75 228 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 734,98</b>	<b>12 734,98</b>	<b>12 734,98</b>	<b>12 734,98</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 734,98	12 734,98	12 734,98	12 734,98
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>	<b>4 366 536,39</b>	<b>4 366 536,39</b>	<b>6 849 289,57</b>	<b>6 849 289,57</b>
Locataires et comptes rattachés	905 438,40	905 438,40	845 308,93	845 308,93
Locataires douteux	457 165,30	457 165,30	861 598,47	861 598,47
Dépréciations des créances douteuses	-333 211,25	-333 211,25	-569 459,80	-569 459,80
Autres créances	3 344 364,16	3 344 364,16	5 719 062,19	5 719 062,19
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	286 497,69	286 497,69	387 812,65	387 812,65
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 774,25	8 774,25	8 774,25	8 774,25
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	1 011 644,89	1 011 644,89	780 623,96	780 623,96
Débiteurs divers	2 037 447,33	2 037 447,33	4 541 851,33	4 541 851,33
Provision pour dépréciations des créances	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22



## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>6 132 408,45</b>	<b>6 132 408,45</b>	<b>5 336 504,32</b>	<b>5 336 504,32</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 132 408,45	6 132 408,45	5 336 504,32	5 336 504,32
<b>TOTAL III</b>	<b>10 511 679,82</b>	<b>10 511 679,82</b>	<b>12 198 528,87</b>	<b>12 198 528,87</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-	-	-
<b>DETTES</b>	<b>-6 728 194,26</b>	<b>-6 728 194,26</b>	<b>-10 834 834,77</b>	<b>-10 834 834,77</b>
Dettes financières	-1 034 815,87	-1 034 815,87	-5 596 898,36	-5 596 898,36
Dettes d'exploitation	-496 057,87	-496 057,87	-250 757,35	-250 757,35
Dettes diverses	-5 197 320,52	-5 197 320,52	-4 987 179,06	-4 987 179,06
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-258 050,15</i>	<i>-258 050,15</i>	<i>-343 041,46</i>	<i>-343 041,46</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 432 093,34</i>	<i>-1 432 093,34</i>	<i>-1 371 340,13</i>	<i>-1 371 340,13</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-2 080 591,71</i>	<i>-2 080 591,71</i>	<i>-1 883 314,93</i>	<i>-1 883 314,93</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-1 426 585,32</i>	<i>-1 426 585,32</i>	<i>-1 389 482,54</i>	<i>-1 389 482,54</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-6 728 194,26</b>	<b>-6 728 194,26</b>	<b>-10 834 834,77</b>	<b>-10 834 834,77</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	18 151,56	18 151,56	23 241,50	23 241,50
Produits constatés d'avance	-15 959,09	-15 959,09	-15 959,09	-15 959,09
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>2 192,47</b>	<b>2 192,47</b>	<b>7 282,41</b>	<b>7 282,41</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>62 128 603,24</b>	<b>-</b>	<b>60 998 138,86</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>76 393 678,03</b>	<b>-</b>	<b>76 598 976,51</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>36 912 015,00</b>	-	-	<b>36 912 015,00</b>
Capital souscrit	36 912 015,00	-	-	36 912 015,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>822 974,37</b>	-	-	<b>822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>15 474 140,79</b>	-	-	<b>15 474 140,79</b>
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
<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION</b>	-	-	-	-
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>2 530 714,53</b>	-	<b>-442 975,17</b>	<b>2 087 739,36</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>3 940 510,83</b>	<b>1 317 783,34</b>	-	<b>5 258 294,17</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE N-1 EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 317 783,34</b>	<b>-1 317 783,34</b>	<b>1 573 439,55</b>	<b>1 573 439,55</b>
Résultat de l'exercice	3 006 568,84	-3 006 568,84	3 382 852,05	3 382 852,05
Acomptes sur distribution	-1 688 785,50	1 688 785,50	-1 809 412,50	-1 809 412,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 998 138,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1 130 464,38</b>	<b>62 128 603,24</b>



# COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 670 567,70</b>	<b>5 768 648,21</b>
LOYERS	4 144 915,46	4 418 975,62
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>43 845,62</b>	<b>89 028,51</b>
Produits annexes	43 841,82	87 322,87
Autres produits de gestion courante	3,80	1 705,64
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 000,00</b>	-
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>	-	-
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>453 700,32</b>	<b>205 078,50</b>
Reprises sur provisions pour gros entretien	102 470,71	108 044,91
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	351 229,61	97 033,59
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>455 206,61</b>	<b>487 478,56</b>
Primes d'assurance	13 929,08	13 337,88
Taxes foncières	361 848,99	400 992,91
Taxes sur les bureaux	79 428,54	73 147,77
Remboursements de gros entretien	-	-
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>566 899,69</b>	<b>568 087,02</b>
Taxes locatives	56 909,50	62 771,86
Charges locatives	509 990,19	505 315,16
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 587 043,19</b>	<b>2 125 804,08</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>1 022 106,28</b>	<b>1 034 761,60</b>
Primes d'assurance	13 929,08	13 337,88
Taxes foncières	361 848,99	400 992,91
Taxes sur les bureaux	79 428,54	73 147,77
Taxes locatives	56 909,50	62 771,86
Charges locatives	509 990,17	484 511,18
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>130 130,44</b>	<b>246 518,09</b>
Entretiens, réparations	131 411,13	216 674,62
Travaux refacturables	-1 280,69	29 843,47
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN</b>	-	-
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>319 825,41</b>	<b>435 920,38</b>
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>123 167,66</b>	<b>179 336,54</b>
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	117 586,77	175 868,28
Primes d'assurance	5 580,89	3 468,26
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>74 236,40</b>	<b>86 141,70</b>
Commissions et honoraires	56 700,26	65 085,45
Frais de contentieux	17 536,14	21 056,25
Publicité, insertions	-	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>122 421,35</b>	<b>170 442,14</b>
Impôts fonciers	72 840,55	107 402,52
Taxes locatives	10 011,60	19 008,28
Taxes sur les bureaux	31 956,59	36 495,34
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	7 612,61	7 536,00
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	-	<b>61 850,00</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>114 981,06</b>	<b>346 754,01</b>
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	114 981,06	346 754,01
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>	-	-
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 083 524,51</b>	<b>3 642 844,13</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	-
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	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>677 753,25</b>	<b>583 985,02</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>512 000,63</b>	<b>469 573,55</b>
Commission de gestion	512 000,63	469 573,55
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>65 251,21</b>	<b>62 480,44</b>
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>45 926,17</b>	<b>46 418,55</b>
Honoraires	39 955,82	39 335,82
Frais d'actes	-	266,13
Services bancaires	5 040,06	5 923,63
Cotisations et contributions	930,29	892,97
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>19 325,04</b>	<b>16 061,89</b>
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	17 871,00	18 183,00
TVA. non récupérable	1 454,04	-2 121,11
Prélèvements libératoires	-	-
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>100 501,41</b>	<b>51 931,03</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	51 365,98	51 929,77
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	49 135,43	1,26
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	-	-
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-677 753,25</b>	<b>-583 985,02</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>22 918,23</b>	<b>52 289,29</b>
Charges d'intérêts des emprunts	22 918,23	52 282,18
Charges d'intérêts des comptes courants	-	7,11
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-22 918,23</b>	<b>-52 289,29</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
Produits exceptionnels	0,09	0,09
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>
Charges exceptionnelles	1,07	1,07
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-0,98</b>	<b>-0,98</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 670 567,79</b>	<b>5 768 648,30</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 287 715,74</b>	<b>2 762 079,46</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 382 852,05</b>	<b>3 006 568,84</b>





6 place Wilson - Toulouse (31)

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

## 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

## RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenus 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 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.

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'irrécouvrabilité 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 à 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<sup>er</sup> janvier 2016).

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions	59 417 797,09			1 386 707,85	58 031 089,24
Frais d'acquisitions	490 711,11				490 711,11
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
<b>Total immobilisations brutes</b>	<b>59 908 508,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 386 707,85</b>	<b>58 521 800,35</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
<b>Total immobilisations nettes</b>	<b>59 908 508,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 386 707,85</b>	<b>58 521 800,35</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>59 908 508,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 386 707,85</b>	<b>58 521 800,35</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	24 181 815,06	30 078 000,00	25 568 522,91	32 468 000,00
Commerces	32 680 207,26	39 980 000,00	32 680 207,26	40 210 000,00
Logistique et locaux d'activité	1 659 778,03	2 550 000,00	1 659 778,03	2 550 000,00
<b>Total</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>72 608 000,00</b>	<b>59 908 508,20</b>	<b>75 228 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>72 608 000,00</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>75 228 000,00</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Dotation		Reprise		Montant	
	Provision 2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Report	Provision 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2020							
Dépenses prévisionnelles sur 2021							
Dépenses prévisionnelles sur 2022	276 345,85				102 470,71		
Dépenses prévisionnelles sur 2023	5 000,00					173 875,14	178 875,14
Dépenses prévisionnelles sur 2024							
Dépenses prévisionnelles sur 2025							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>281 345,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 470,71</b>	<b>173 875,14</b>	<b>178 875,14</b>



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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	31/12/2022	31/12/2021
Fonds de roulement syndics	12 734,98	12 734,98
<b>TOTAL</b>	<b>12 734,98</b>	<b>12 734,98</b>
Détail des dettes financières	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI	0,00	4 611 029,39
Dépôts de garantis versés	1 034 815,87	985 868,97
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>1 034 815,87</b>	<b>5 596 898,36</b>

## 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 31.12.2022
Portefeuille Commerce 2 Paris	LCL / 60 mois	29/09/2017	15/10/2022	1,121 %	5 600 000,00	5 600 000,00	5 600 000,00	0,00
<b>Total</b>								<b>0,00</b>
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>								<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>								<b>0,00</b>
Ventilation par maturité résiduelle				Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total	
<b>Emprunts à taux fixe</b>								
Emprunts amortissables								
Emprunts « in fine »					0,00		0,00	
<b>Emprunts à taux variables</b>								
Emprunts amortissables								
Emprunts « in fine »								
<b>TOTAL</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	1 314 832,05
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	295 271,94
Débiteurs divers	722 615,28
Créances fiscales	1 011 644,89
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
<b>TOTAL</b>	<b>3 344 364,16</b>
Détail des dettes diverses	31/12/2022
Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	258 050,15
Quote-part Indivisaire à reverser	0,00
Locataires créditeurs	1 432 093,34
Associés / Dividendes à payer	2 080 591,71
Appels de charges locataires	1 315 768,63
Compte d'attente marché des parts	52 334,37
Créditeurs divers	58 482,32
<b>TOTAL</b>	<b>5 197 320,52</b>



## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAL SOUSCRIT

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

### VARIATION DU CAPITAL

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>36 912 015,00</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>36 912 015,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>16 628 458,63</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>16 628 458,63</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>1 154 317,84</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>1 154 317,84</b>

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

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>2 530 714,53</b>
Cession Immeuble Centre Grand VAR - LA GARDE (83)	584 746,68
Cession partielle Toulouse WILSON lots 47, 48 et 156 - TOULOUSE (31)	781 690,65
Régularisations diverses	
Distribution plus-values de cessions - 2,50 € par part	-1 809 412,50
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>2 087 739,36</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	3 006 568,84
Report à nouveau 2021	3 940 510,83
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>6 947 079,67</b>
Dividende versé	-1 688 785,50
<b>Report à nouveau 2022</b>	<b>5 258 294,17</b>

# INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	23 287,78	27 884,83
Conseil de surveillance, remboursement de frais	1 930,39	820,90
Conseil de surveillance, assurance	1 147,81	1 224,04
Jetons de présence	25 000,00	22 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	49 135,43	1,26
<b>TOTAL</b>	<b>100 501,41</b>	<b>51 931,03</b>

## DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

PRODUITS ANNEXES	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités de résiliation		42 903,00
Indemnités d'occupation	41 805,38	40 242,14
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		18 891,00
Travaux refacturés	-2 688,68	-21 167,27
Contribution additionnelle	4 725,12	6 454,00
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	3,80	1 705,64
<b>TOTAL</b>	<b>43 845,62</b>	<b>89 028,51</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
Frais Cession LE GRAND VAR - LA GARDE (83)	3 000,00	
Frais Cession lots 47, 48 et 156 IMM 3300 TOULOUSE - WILSON - TOULOUSE (31)	3 000,00	
<b>TOTAL</b>	<b>6 000,00</b>	<b>0,00</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	22 918,23	52 289,29
<b>Total</b>	<b>22 918,23</b>	<b>52 289,29</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-22 918,23</b>	<b>-52 289,29</b>



## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,09	0,09
<b>Total</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	1,07	1,07
<b>Total</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-0,98</b>	<b>-0,98</b>

## 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	512 000,63

## INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	72 375,23	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101 674,66
Créances locataires et comptes rattachés	103 053,35	Locataires avoirs à établir	189 981,20
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Dettes fiscales	50 837,17
Produits à recevoir	141 191,00	Intérêts courus sur emprunts	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>316 619,58</b>	<b>TOTAL</b>	<b>342 493,03</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montants au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montants au 31 décembre 2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	569 459,80	114 981,06	351 229,61	0,00	333 211,25
Dépréciation des créances diverses	7 220,22	0,00	0,00	0,00	7 220,22
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL</b>	<b>576 680,02</b>	<b>114 981,06</b>	<b>351 229,61</b>	<b>0,00</b>	<b>340 431,47</b>

\*Dotation par les charges exceptionnelles du fait de la nature exceptionnelle du produit à déprécier

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Promesses d'achats : Néant

Promesses de ventes : Néant

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant



# DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisi- tion (4)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
<b>Bureaux Paris</b>								
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		
<b>Total bureaux Paris</b>		<b>3 225</b>	<b>4 111 901,69</b>	<b>290 984,68</b>	<b>184 848,40</b>	<b>4 587 734,77</b>	<b>10 083 000</b>	<b>10 083 000</b>
<b>Bureaux région parisienne</b>								
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		
<b>Total bureaux région parisienne</b>		<b>6 868</b>	<b>9 299 390,04</b>	<b>0,00</b>	<b>800 559,91</b>	<b>10 099 949,95</b>	<b>4 550 000,00</b>	<b>4 950 000,00</b>
<b>Bureaux autres régions</b>								
06000 NICE (Vente partielle lot 34 en 2016) 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	423	532 570,72			532 570,72		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
69500 BRON - Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE - 172, rue de Paris	23/12/1992	1 887	2 210 510,75			2 210 510,75		
83130 LA GARDE - Centre Grand Var Quartier des Plantades (vendu en 2022)	01/01/2001							
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		
<b>Total bureaux autres régions</b>		<b>5 166</b>	<b>8 635 102,05</b>	<b>5 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 640 602,05</b>	<b>13 335 000,00</b>	<b>11 680 000,00</b>
<b>Commerces Paris</b>								
75007 PARIS - 36, rue du Bac	10/01/2003	155	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS - 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	91	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS - 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	75	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS - 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	153	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS - 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	188	2 783 056,00			2 783 056,00		
75005 PARIS - 16, rue de Linne	29/09/2017	67	978 938,12	12 396,47		991 334,59		
75008 PARIS - 45, rue de Berri et 180 rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/2017	104	2 247 422,55	24 206,41		2 271 628,96		
75009 PARIS - 96, rue Jean Pierre Timbaud	29/09/2017	38	830 373,97	11 014,46		841 388,43		
75016 PARIS - 137, avenue Malakoff	29/09/2017	126	2 930 714,75	30 552,66		2 961 267,41		
75011 PARIS - 117, rue de Montreuil	21/12/2017	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS - 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	239	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
75006 PARIS - 15, quai des Grands Augustins	21/12/2018	30	1 108 464,92	18 412,85		1 126 877,77		
75010 PARIS - 179, quai de Valmy	21/12/2018	86	1 612 810,58	24 522,84		1 637 333,42		
75016 PARIS - 178, avenue Victor Hugo	21/12/2018	68	1 625 993,16	24 691,84		1 650 685,00		
75017 PARIS - 16, rue Brochant	21/12/2018	52	1 130 999,41	18 700,15		1 149 699,56		
<b>Total commerces Paris</b>		<b>1 607</b>	<b>19 424 689,04</b>	<b>181 157,68</b>	<b>26 142,13</b>	<b>19 631 988,85</b>	<b>25 760 000,00</b>	<b>25 270 000,00</b>
<b>Commerces région parisienne</b>								
92170 VANVES - 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	69	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX - 5, rue Edouard Vaillant	06/10/2016	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/2016	392	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
<b>Total commerces région parisienne</b>		<b>778</b>	<b>7 198 483,75</b>	<b>6 200,00</b>	<b>1 665,91</b>	<b>7 206 349,66</b>	<b>8 300 000,00</b>	<b>8 260 000,00</b>



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
<b>Commerces autres régions</b>								
41350 VINEUIL - 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		
31000 TOULOUSE - 6, place Wilson (Vente partielle lots 47, 48, et 156 en 2022)	24/12/1992	363	825 211,60		28 316,69	853 528,29		
<b>Total commerces autres régions</b>		<b>5 132</b>	<b>6 660 211,60</b>	<b>6 868,75</b>	<b>28 316,69</b>	<b>6 695 397,04</b>	<b>10 650 000,00</b>	<b>9 815 000,00</b>
<b>Locaux d'activité région parisienne</b>								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 148	1 631 449,20		28 328,83	1 659 778,03		
<b>Total locaux d'activité région parisienne</b>		<b>2 148</b>	<b>1 631 449,20</b>	<b>0,00</b>	<b>28 328,83</b>	<b>1 659 778,03</b>	<b>2 550 000,00</b>	<b>2 550 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>24 924</b>	<b>56 961 227,37</b>	<b>490 711,11</b>	<b>1 069 861,87</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>75 228 000,00</b>	<b>72 608 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>24 924</b>	<b>56 961 227,37</b>	<b>490 711,11</b>	<b>1 069 861,87</b>	<b>58 521 800,35</b>	<b>75 228 000,00</b>	<b>72 608 000,00</b>

<sup>(1)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005

<sup>(2)</sup> Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote-part détenue par la SCPI

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



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

### DE LA COMPÉTENCE

#### DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 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 ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022 ;
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance ;
- Frais liés à la migration informatique ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination de 6 membres du Conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

### DE LA COMPÉTENCE

#### DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

- Mandat de gestion de la SCPI ;
- Siège social de la SCPI ;
- Durée de la SCPI ;
- Société de gestion ;
- Attributions et pouvoirs de la société de gestion ;
- Rémunération de la société de gestion ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

### DE LA COMPÉTENCE

#### DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

##### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

##### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

##### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2022	3 382 852,05 €
Majoré du report à nouveau	5 258 294,17 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>8 641 146,22 €</b>

Affecté comme suit :

<b>Dividende total au titre de l'exercice 2022</b>	<b>1 809 412,50 €</b>
--	-----------------------

(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)

<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>6 831 733,72 €</b>
---------------------------------	-----------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 7,50 euros.



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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2022	2 <sup>ème</sup> trim 2022	3 <sup>ème</sup> trim 2022	4 <sup>ème</sup> trim 2022
Pour un trimestre entier	3,60 €	1,10 €	1,10 €	1,70 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2022 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur de 1 809 412,50 € soit 7,50 € par part. La distribution totale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 s'établit ainsi à 3,60 € par part, la distribution du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 à 3,60 € par part, la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 à 4,20 € par part et la distribution totale 2022 à 15,00 € par part.

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

	1 <sup>er</sup> trim 2022	2 <sup>ème</sup> trim 2022	3 <sup>ème</sup> trim 2022	4 <sup>ème</sup> trim 2022
Pour un trimestre entier	3,60 €	3,60 €	3,60 €	4,20 €

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à distribuer, après avis favorable du Conseil de surveillance, des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes comptabilisé à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur comptable 62 128 603,24 € soit 257,52 € par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de réalisation 76 393 678,03 € soit 316,65 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de reconstitution 90 375 379,46 € soit 374,61 € par part

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du Conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## ONZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 6 554 €.
- le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 115,58 €.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée 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, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. 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 2023.

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

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise le remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de surveillance ayant participé à la recherche et à la sélection des sociétés de gestion susceptibles de reprendre la gestion de la SCPI SOPRORENTE à la suite de la démission de BNP PARIBAS REIM FRANCE en sa qualité de société de gestion.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sous condition suspensive de l'approbation de la 18<sup>ème</sup> résolution, est informée que le transfert de gestion de la SCPI SOPRORENTE auprès de la nouvelle société de gestion aura des coûts liés à la migration informatique.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de renouveler le mandat de DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

Il y a cette année 10 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 2025.

## SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages 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
- Monsieur STAUB Jean-Paul
- Madame VINCENT Martine
- Société MONCEAU RETRAITE & EPARGNE
- Monsieur COSSE Sylvain
- Monsieur LEFEVRE Christian
- Monsieur MARTINIER Hubert
- Société AAZ

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 l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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.

## DE LA COMPÉTENCE

## DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, prend acte de la démission de la société BNP PARIBAS REIM FRANCE en sa qualité de société de gestion, et nomme à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour une durée de cinq ans en qualité de nouvelle société de gestion de la SCPI SOPRORENTE, la société FIDUCIAL GERANCE, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 27 mai 2008 sous le N° GP-08000009, agrément AIFM du 30 juin 2014, qui l'accepte.

L'assemblée générale décide, en conséquence, d'adapter les Statuts comme mentionné dans les résolutions 19 à 23 qui suivent.

### DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, décide de fixer le siège social de la SCPI SOPRORENTE à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et de modifier en conséquence l'article 4 des Statuts « Siège social » comme suit :

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou à Paris, par simple décision de la société de gestion. »

### VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et constatant l'échéance prochaine de la durée de la SCPI, décide de proroger sa durée et de modifier l'article 5 des Statuts « Durée » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

##### « Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 50 années à compter de la date de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

#### Nouvelle rédaction :

##### « Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

### VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier les trois premiers alinéas de l'article 13 des Statuts « Société de gestion » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

##### « Article 13 – Société de gestion

La Société est administrée par la société de gestion.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE, BNP PARIBAS REIM FRANCE – société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 €, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin à 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS Nanterre, est désignée en qualité de société de gestion, sans limitation de durée.

Elle a été agréée par l'A.M.F. en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 sous le n°GP-07000031.

.../... »



## Nouvelle rédaction :

### « Article 13 - Société de gestion

La Société est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle pour une durée maximale de cinq ans.

Le mandat de gestion est renouvelable.

.../... »

## vingt-deuxième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier dans son intégralité l'article 14 des Statuts « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » comme suit :

### « Article 14 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la société civile.

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la Loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- nommer un dépositaire ;
- nommer l'expert externe en évaluation, après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous actifs immobiliers dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement faire le nécessaire, après avoir obtenu l'avis du Conseil de surveillance ;
- consentir tous baux pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courant postaux, donner tous ordres de blocage ou de déblocage des fonds en banque, créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise ;
- retirer auprès des services postaux toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ; faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs. »

## vingt-troisième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 3 « Frais et honoraires liés à la gestion » et 4 « Honoraires sur réalisation de parts sociales » de l'article 17 des Statuts « Rémunération de la société de gestion » et d'ajouter un 5<sup>ème</sup> paragraphe « Honoraires liés au suivi et au pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier » comme suit :

### « Article 17 - Rémunération de la société de gestion

.../...

#### Frais et honoraires liés à la gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la société civile.

La société de gestion recevra une commission de gestion égale à :

- 10 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
- 10 % hors taxes des produits financiers.

#### Honoraires sur réalisation de cession de parts sociales

Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 11.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession de 3 % hors taxes assise sur le montant de la transaction.

Pour tous les autres transferts de parts, la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 100 € HT par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

#### Honoraires liés au suivi et au pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstitutions ou travaux de rénovation lourde, en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques, qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

## vingt-quatrième résolution

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs :

- à la société de gestion nouvellement désignée de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la SCPI et, notamment, à la mise à jour de la Note d'information, des statuts et faire tout ce qui est nécessaire de façon générale ;
- au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – SOPRORENTE

## 16<sup>ème</sup> RÉSOLUTION - 6 POSTES À POURVOIR - 10 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BOYER NARDON Sylvie	63	915	Renouvellement	N/A	Médecin
DAVRON Daniel	76	709	Renouvellement	N/A	Retraité
FERRUS François	76	900	Renouvellement	1	Conseiller d'entreprise Ancien membre du cabinet du Premier Ministre Ancien conseiller régional d'Ile-de-France Général de brigade en 2 <sup>ème</sup> section
STAUB Jean-Paul	73	79	Renouvellement	N/A	Président de l'amicale des anciens de la mission militaire de liaison jusqu'en 2019
VINCENT Martine	76	50	Renouvellement	N/A	Retraitee-ingénieur Patrimonial AGF-ALLIANZ
MONCEAU RETRAITE & EPARGNE	N/A	36 095	Renouvellement	N/A	Représentée par Mme DAVIER Dominique, 61 ans Directeur général de Monceau Retraite & Epargne Directeur général délégué de Copna et Copni
COSSE Sylvain	38	50	Nouveau	1	Ingénieur des Arts et Métiers Diplômé de HEC Entrepreneurs Gérant de sociétés
LEFEVRE Christian	72	170	Nouveau	4	Responsable de Centre de Banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif assurances chargé de cours centre de formation de la profession bancaire investisseur et bailleur privé
MARTINIER Hubert	70	105	Nouveau	7	Juge consulaire Conseiller municipal Président puis Vice-Président de la SIIC Selectirente
AAAZ	N/A	50	Nouveau	2	Représentée par M. BLANC Jocelyn, 45 ans Ingénieur militaire d'infrastructure (lieutenant-colonel)

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2023 par le candidat.

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



# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30 %.

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

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

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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



## TAUX DE DISTRIBUTION

---

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

---

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

### (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

## PRIX DE MARCHÉ

---

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE

### (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

---

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

### VALEUR VÉNALE

---

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

---

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

---

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

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





TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

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 n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Contacts :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : [assemblees.scp@realestate.bnpparibas](mailto:assemblees.scp@realestate.bnpparibas)

Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

### Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : 178, avenue Victor Hugo (pied d'immeuble) - 75116 Paris

N° ADEME : FR200181\_03KLL



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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