



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



Soprorente

Issy-les-Moulineaux, le 23 avril 2021

Chère Associée, cher Associé,

Cela fait désormais plus d'un an que la pandémie de la Covid-19 s'est installée dans nos vies quotidiennes. Plus d'un an qu'elle s'invite dans les préoccupations de chaque citoyen, de chaque investisseur particulier ou institutionnel. Plus d'un an, enfin, que cette crise inédite bouscule, voire contredit des modèles de prévision jusqu'alors imperturbables et semble remettre en question les acquis d'un monde que les observateurs économiques appellent désormais celui « d'avant ».

À l'aube d'un nouveau monde qui se cherche encore, nous souhaitons partager avec vous quelques constats et convictions relatifs à l'immobilier d'entreprise et dresser un « état de santé » du marché des SCPI.

L'immobilier et en particulier l'immobilier de bureaux demeure une classe d'actifs incontournable dans la constitution d'un portefeuille diversifié

La crise sanitaire a accéléré le recours massif au télétravail. Laissons aux entreprises le soin de définir sa norme future. Quelle que soit cette dernière, le bureau comme lieu d'échanges, de créativité et d'émulation des équipes, d'innovation et de façonnement du sentiment d'appartenance, reste et restera un élément structurant dans le développement d'une entreprise et l'épanouissement de ses salariés. En revanche, les bureaux devront être plus polyvalents et adaptables aux besoins évolutifs des entreprises sur une même journée. Pour fidéliser ou attirer de nouveaux talents, les entreprises privilégieront des immeubles « centraux », au cœur des quartiers mixtes, très accessibles en transports en commun.

Le secteur du commerce poursuit son adaptation

Le modèle « omnicanal » devient la référence (magasin physique/offre digitale). Face aux fermetures temporaires de certains commerces, les acteurs présents sur de multiples canaux se sont ainsi logiquement montrés plus résilients. Le commerce physique demeure toujours prépondérant, porté par le besoin d'expérience client. Le e-commerce représente moins de 15 % du commerce de détail global en 2020 selon la FEVAD ⁽¹⁾. Les locataires exploitant les canaux physique et digital et développant leur « business » sur des activités commerciales porteuses et résilientes sont privilégiés par les investisseurs à la recherche de diversification, sécurité et performance : alimentaire de proximité, spécialisé ou encore équipement de la maison. La logistique urbaine est également un secteur en plein essor, portée par le développement du e-commerce.

Les SCPI, un marché résilient dans le contexte de crise

Malgré le contexte économique, sanitaire et social complexe, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise a ainsi enregistré une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 ⁽²⁾, soit la 3^{ème} meilleure année.

Les performances des SCPI ont logiquement enregistré en 2020, notamment au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, les effets des franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus fragilisés. Néanmoins, elles ont réussi à maintenir un niveau de rendement tout à fait satisfaisant, eu égard au contexte sanitaire et aux fermetures administratives, ayant particulièrement touché la classe d'actifs des SCPI de commerces.

Enfin, au titre de l'année, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI était de 1,25 milliard d'euros, soit 1,76 % de la capitalisation, tout à fait comparable au niveau de 2019, soit 1,53 %, aucune frénésie de vente ou d'achat ne s'étant emparée du marché.

Le rôle renforcé des professionnels de l'immobilier face aux évolutions sociétales

La crise de la Covid-19 a accéléré les mutations du monde du travail et du commerce. La question n'est pas de s'en inquiéter ou de s'en féliciter. Elle est de savoir comment accompagner ces évolutions sociétales. Comme tous les métiers complexes, l'immobilier est affaire d'experts. La pierre papier garantit plus que jamais à l'épargnant une gestion professionnelle exercée par une équipe d'experts, très proches de l'ensemble des acteurs de l'immobilier, au service de ses clients investisseurs et locataires.

Principaux indicateurs

Marché des SCPI ⁽¹⁾
au 31/12/2020



COLLECTE DE PRÈS DE

6 Mds €

3^{ème} meilleure collecte annuelle



INVESTISSEMENTS DES SCPI

8,4 Mds €



CAPITALISATION DES SCPI

71,4 Mds €

(+9,2 % sur un an)

⁽¹⁾ Fédération e-commerce et vente à distance.

⁽²⁾ Source : Étude IEIF « Analyse annuelle SCPI 2020 » - Données au 31/12/2020.





Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

En 2020, même si la fermeture temporaire de certains commerces a impacté le recouvrement des loyers de la SCPI (taux de recouvrement de 92 % en 2020), Soprorente n'a pas connu de départ de locataire. Votre SCPI a su faire preuve de résilience et la distribution de l'année 2020 a été maintenue. Le niveau des réserves reste par ailleurs très confortable (23 mois de distribution).

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020	
CAPITALISATION ⁽¹⁾	83,4 M€
VALEUR VÉNALE	75,1 M€
SOIT	311,40 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	73,9 M€
SOIT	306,34 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	87,8 M€
SOIT	363,99 €/part
VALEUR IFI	293,36 €/part

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

PERFORMANCES	
DVM 2020 ⁽²⁾	4,08 %
VPM ⁽³⁾	0,38 %
PERFORMANCE GLOBALE	4,46 %
TRI⁽⁴⁾	
5 ANS	8,83 %
10 ANS	4,99 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» MOYEN 2020	89,4 %

⁽²⁾ Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

⁽³⁾ Variation du prix moyen de la part 2020 / 2019 (VPM) = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

⁽⁴⁾ Taux de rendement interne (TRI) = taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

RÉSULTATS FINANCIERS 2020	
PRODUITS IMMOBILIERS	5,6 M€
DONT LOYERS	4,3 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2,9 M€
SOIT	12,02 €/part
DISTRIBUTION	3,5 M€
SOIT	14,50 €/part
REPORT À NOUVEAU	16,33 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	13,5 mois

MARCHÉ DES PARTS	
VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL ⁽⁵⁾	399,5 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	1 233
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	356 €/part
VENDEUR	324 €/part

⁽⁵⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2021

En plus du renouvellement de bail signé sur l'actif du Métroport, deux avenants ont été signés avec deux autres locataires de cet immeuble afin de reporter un congé d'un an d'une part et de renoncer à une prochaine option de sortie d'autre part. Ces signatures consolident l'état locatif de cet actif récemment mis en vente et qui a reçu plusieurs offres d'achat.



Métroport - Villeneuve-d'Ascq (59)

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020 Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
 - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
 - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2020 s'établit à **293,36 €/part** pour la SCPI Soporente.

Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr - Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Soporente se tiendra le **28 juin 2021 à 9h30 à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.


Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr/documentation. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	RENOUVELLEMENT	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	118 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	804 m ²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ** 1T 2021 (JANV. - MARS 2021)

	LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	91,0 %
	● TOF « ASPIM »	90,4 %
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	0,6 %
	LOCAUX VACANTS	9,0 %
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	-
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	9,0 %

	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE	
32	SOIT UNE VARIATION SUR LE TRIMESTRE	=

** Rappel : au 2^{ème} semestre 2020 (6mois), le TOF « ASPIM » était de 88,8 % et le TOF « BRUT » de 91,2 %.

MARCHÉ DES PARTS

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	339
	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/03/2021	
	ACQUÉREUR	307,44 €/part
	VENDEUR	280,00 €/part
	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021	2 251
	(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 0,93 %

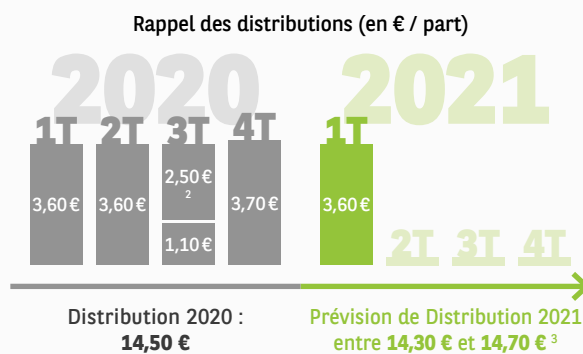
Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,60 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ¹	-

¹ Sauf cas de dispense justifié.

² Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 17 juin 2019 et du 28 septembre 2020.

³ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.



La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

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

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

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

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

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

