



# Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

21-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'activité à l'arbitrage a connu une belle dynamique au 2<sup>ème</sup> semestre avec notamment deux promesses de vente signées sur le premier étage de l'actif Wilson à Toulouse (31) et sur l'actif situé à La Garde Grand Var (83). Une vente génératrice de plus-value a également eu lieu avec l'actif Le Métroport à Villeneuve d'Ascq (59) cédé le 23 décembre 2021 à un prix net vendeur de 2 685 K€ (net de la garantie locative convenue avec l'acheteur).

Par ailleurs, l'augmentation du taux d'occupation financier est permise par une riche activité locative et plusieurs entrées immédiatement après la sortie de précédents locataires.

Afin de préserver le bon niveau de report à nouveau tout en optimisant la distribution, l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 (3,70 € par part) est légèrement supérieur à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre (3,60 € par part), et pour chacune de ces distributions 2,50 € par part proviennent du stock de plus-values réalisées au fur et à mesure des arbitrages passés.

### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Les indicateurs 2021 présentés dans ce bulletin sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



6 place Wilson – Toulouse (31)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Soprorente est prévue le 17 juin 2022 à 14h00.

### E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2021 au cours du deuxième trimestre 2022 par courrier, et sur votre Espace Associé.



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

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

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	36 912 015 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	241 255
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	1 943
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	72,7 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	31
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	26 380 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	42
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	4,6 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2020 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des cessions intervenues en 2021. La valeur vénale au 31 décembre 2021 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2021 <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

L'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution. Le DVM n'est communiqué ici qu'à des fins de comparaison.

🏠	<b>DVM (ancienne règle) <sup>(3)</sup></b>	4,60 %
---	--	--------

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

△▽	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(4)</sup></b>	4,19 %
	Total de la distribution brute	14,90 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(5)</sup>	0,40 €/part

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



<sup>(4)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

<sup>(5)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📈	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	2,69 %
		10 ans	5,68 %

<sup>(6)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2021)	7,70 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2021</b> (JUIL. - DÉC. 2021)	
	Ancienne méthodologie	90,9 %
	Nouvelle méthodologie	93,2 %

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	1 512
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2021</b>	
	Acquéreur	318,42 €/part
	Vendeur	290,00 €/part
	Variation vs. dernier prix 31 déc. 2020	-7,9 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2021)



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2021)

	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	60 %
	<b>BUREAUX</b>	37 %
	<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	3 %

### Évolution du patrimoine

#### Cessions du semestre :


- Promesses de vente signées sur le premier étage de l'actif Wilson à Toulouse (31) et sur l'actif situé à La Garde Grand Var (83).
- Vente de l'actif Le Métroport à Villeneuve d'Ascq (59) le 23 décembre 2021 à un prix net vendeur de 2 685 K€ (net de la garantie locative convenue avec l'acheteur).



#### Investissement du semestre :

Aucun investissement ce semestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	83 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	211 m <sup>2</sup>

	<b>LIBÉRATIONS</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	81 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	211 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	2,2 M€

### Taux d'occupation financier (TOF)

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

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

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

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

	1S 2021	2S 2021	Variation
TOF « ASPIM » ancienne définition	88,6 %	90,9 %	+2,3 points
TOF « ASPIM » nouvelle définition*	90,7 %	93,2 %	+2,5 points

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



<b>TOF « ASPIM » NOUVELLE DÉFINITION AU 2S 2021 (JUIL. - DÉC. 2021) = (A) + (B) + (C) + (D)</b>	<b>93,2 %</b>
● TOF « ASPIM » ANCIENNE DÉFINITION (A)	90,9 %
● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER (B)	1,6 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (C)	-
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE (D)	0,7 %
● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	6,8 %

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

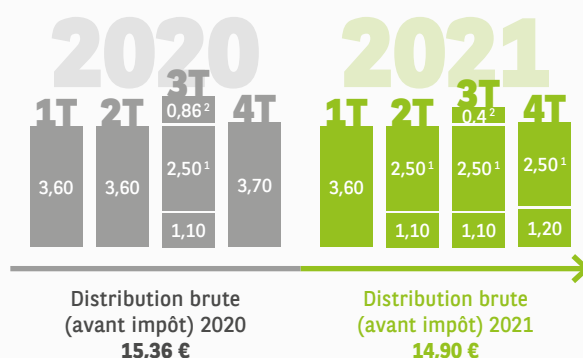
### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,60 €
Dont distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>1</sup>	2,50 €
Date de versement	25/10/2021
ACOMPTE DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,70 €
Dont distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>1</sup>	2,50 €
Date de versement	25/01/2022
TOTAL ACOMPTES DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	7,30 €

### Distribution brute du 2<sup>ÈME</sup> semestre de la SCPI (€/part)

TOTAL DISTRIBUTION DU 2 <sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021	7,70 €
Dont revenus fonciers	2,30 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Dont fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>2</sup>	0,40 €
Dont distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>1</sup>	5,00 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %) <sup>3</sup>	-
Dont prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR <sup>3</sup>	-

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



<sup>1</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 28 septembre 2020 et du 28 juin 2021.

<sup>2</sup> Impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé.

<sup>3</sup> Sauf cas de dispense justifié.

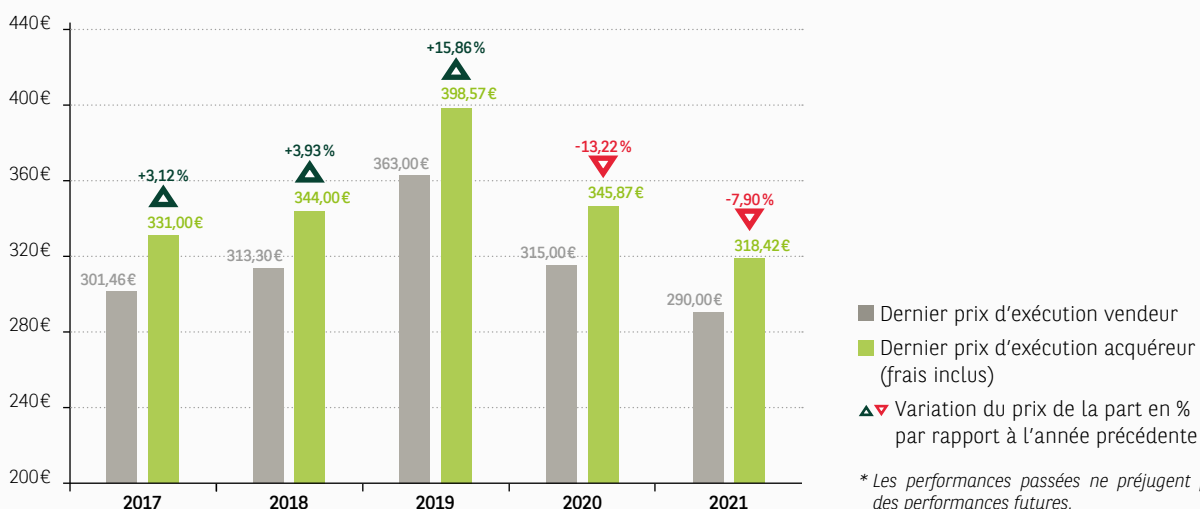
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2021	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
1 512	435 K€	ACQUÉREUR : 318,42 €/part VENDEUR : 290,00 €/part	1 428 SOIT 0,59 %

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**  
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :  
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**  
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**  
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**  
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**  
et du nombre de parts échangées sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**  
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**  
Paiement des droits et impôts, information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution		Règles de jouissance
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/01 - 28/02 - 31/03 - 29/04 - 31/05 - 30/06	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.	Dans le cas d'un achat au cours des deux premiers mois du trimestre civil, l'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du trimestre. Dans le cas d'un achat au cours du 3 <sup>ème</sup> mois, c'est le vendeur qui conserve la jouissance des parts sur la totalité du trimestre.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet](#).

## SCPI SOPRORENTE

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.

*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](http://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 - Note d'information actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**BNP PARIBAS REIM FRANCE** - Société de gestion 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. 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)