



## Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
22-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2022  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI Soprorente a consolidé son état locatif. Elle a notamment poursuivi la relocation de l'immeuble de bureaux situé à Noisy-le-Grand (93) avec la prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2022 d'un avenant à un bail. Cet avenant représente une surface supplémentaire louée de 375 m<sup>2</sup>.

Aucune sortie, ni aucun renouvellement n'a eu lieu au cours du semestre.

Le taux d'occupation financier ASPIM de votre SCPI s'établit en hausse à 95,6 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 (+0,5 point par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022).

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.

La distribution du semestre se décompose comme suit : 3,60 €/part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre (dont 2,50 € de distribution de plus-values réalisées au cours des arbitrages passés) et 4,20 €/part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre (dont 2,50 € de distribution de plus-values).

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



148, rue Bernard Palissy - Vineuil (41)

### À L'AFFICHE CE SEMESTRE

#### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Soprorente se tiendra le **12 juin 2023** à 9h30.

#### 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 2022 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

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 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

### PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| € | <b>CAPITAL STATUTAIRE</b>                   | 36 912 015 €          |
|   | <b>NOMBRE DE PARTS</b>                      | 241 255               |
|   | <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>                    | 1 928                 |
|   | <b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>         | 75,2 M€               |
|   | <b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>                   | 30                    |
|   | <b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>         | 24 920 m <sup>2</sup> |
|   | <b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>                 | 38                    |
|   | <b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(2)</sup></b> | -                     |

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2022 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> La dette de la SCPI Soprorente a été intégralement remboursée début juin 2022 par anticipation avant son échéance du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 grâce aux produits de cessions et au vu du contexte de hausse des taux d'intérêt bancaires.

### PERFORMANCES 2022 <sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

|  |  |              |
|--|--|--------------|
|  | <b>Taux de distribution <sup>(4)</sup></b> | 4,77 %       |
|  | Total de la distribution brute             | 15,03 €/part |
|  | Dont revenus non récurrents <sup>(5)</sup> | 7,53 €/part  |

<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 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2021.

<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  | 2,06 % |
|  |                           | 10 ans | 6,78 % |

<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



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2022)

7,83 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »  
2S 2022** (JUIL. - DÉC. 2022)

Nouvelle méthodologie

95,6 %



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE**

1 377



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2022**

Acquéreur

319,00 €/part

Vendeur

290,53 €/part

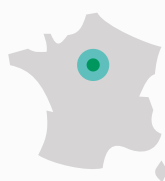
Variation vs. dernier prix  
31 décembre 2021

+0,2 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\* (au 31/12/2022)



|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| ● PARIS INTRA-MUROS                | 48 % |
| ● GRAND PARIS<br>(AUTRES COMMUNES) | 22 % |
| ● AUTRES RÉGIONS                   | 30 % |

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2022)



**BUREAUX**

37 %



**LOCAUX COMMERCIAUX**

59 %



**LOCAUX D'ACTIVITÉ**

4 %

### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

Aucune cession n'a eu lieu sur le patrimoine au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

L'actif de commerce situé à Vineuil (41) est sous exclusivité avec le potentiel acquéreur.

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

### Activité locative

#### ENTRÉE



POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -

#### RENOUVELLEMENT



POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -

#### LIBÉRATION



POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -

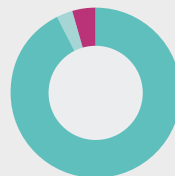


**LOYERS FACTURÉS**

2 128 K€

### Taux d'occupation financier (TOF)<sup>(1)</sup> au 2S 2022 (juillet - décembre 2022)

|   | 1S 2022 | 2S 2022 | Variation  |
|---|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM »<br>nouvelle méthodologie <sup>(2)</sup> | 95,1 %  | 95,6 %  | +0,5 point |



|  |                |
|--|----------------|
| <b>TOF « ASPIM »<br/>NOUVELLE MÉTHODOLOGIE</b> | <b>95,57 %</b> |
| ● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)                  | 95,57 %        |
| ● DONT LOCAUX LOUÉS<br>EN FRANCHISE DE LOYER   | 2,94 %         |
| ● LOCAUX VACANTS<br>EN RESTRUCTURATION         | -              |
| ● LOCAUX VACANTS SOUS<br>PROMESSE DE VENTE     | -              |
| <b>LOCAUX DISPONIBLES<br/>À LA LOCATION</b>    | <b>4,43 %</b>  |

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 95,1 % et le TOF « BRUT » de 94,8 %.

<sup>(2)</sup> Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

|   | 3T 2022           | 4T 2022           |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b> | <b>3,60 €</b>     | <b>4,20 €</b>     |
| <b>DATE DE VERSEMENT</b>  | <b>25/10/2022</b> | <b>25/01/2023</b> |
| Revenus fonciers  | 1,10 €            | 1,70 €            |
| Revenus financiers  | -                 | -                 |
| Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles <sup>(1)</sup>                               | 2,50 €            | 2,50 €            |
| Prélèvements sur les revenus financiers   | -                 | -                 |
| <b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>                        | <b>3,60 €</b>     | <b>4,20 €</b>     |

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>DISTRIBUTION BRUTE</b>   | <b>3,63 €</b> | <b>4,20 €</b> |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers                        | 3,60 €        | 4,20 €        |
| Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)(3)</sup> | 0,03 €        | -             |
| Dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>  | 30 %          | 40 %          |
| Dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>                                      | 70 %          | 60 %          |

<sup>(1)</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 28 juin 2021 et du 17 juin 2022.

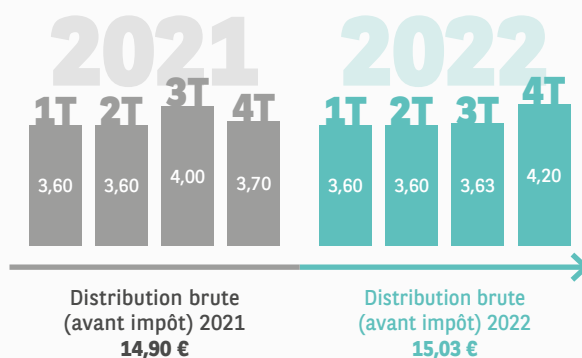
<sup>(2)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si 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>(3)</sup> Ce montant correspond à la régularisation de l'impôt sur la plus-value payée par la SCPI au titre des cessions réalisées pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2022.

<sup>(4)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<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.

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



## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE**

1 377



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

408 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2022**

ACQUÉREUR

VENDEUR

319,00 €/part

290,53 €/part

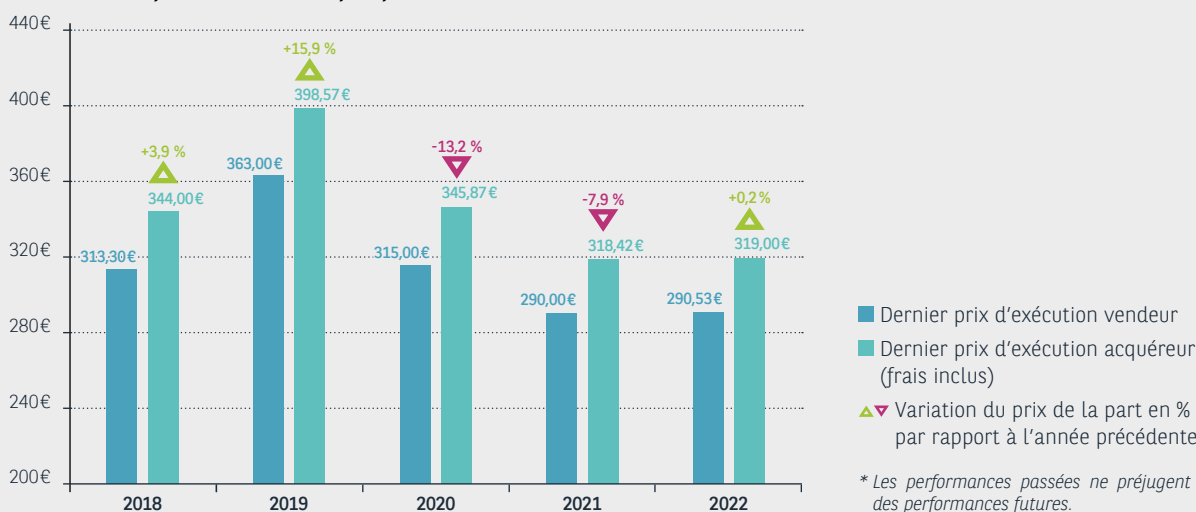


**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

461 soit 0,19 %

### Indicateurs historiques

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



# 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 23 55** 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 :  
50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt 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 23 55** 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.<br>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. |

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55  
Restez connecté 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 23 55 (« Relation 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 2023.

**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.

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

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)