



Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

22-S1 du 1^{er} semestre 2022 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le taux d'occupation financier « ASPIM » de la SCPI (nouvelle méthodologie) s'établit à 95,1 % au 1^{er} semestre 2022. Soprorente a connu un renouvellement sur l'actif loué à BUT à Vineuil (41) avec une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2022 et un bail comprenant 6,5 années fermes. À Paris 8^{ème} (75), le local loué à une chaîne de boulangeries a été immédiatement repris par un locataire de même activité sans période de vacance. Enfin, la vacance sur la SCPI se réduit au 1^{er} semestre avec l'entrée d'une société de conseil logiciel à Noisy-le-Grand (93).

Au cours du 1^{er} semestre 2022, les 2 distributions trimestrielles réalisées sont d'un montant identique de 3,60 €/part chacune. Afin d'optimiser la distribution et préserver le niveau confortable de report à nouveau, la distribution du 2^{ème} trimestre comporte en partie (à hauteur de 2,50 €/part) de la plus-value réalisée au cours des arbitrages passés.



148, rue Bernard Palassy - Vineuil (41)

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)	7,20 €/part
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2022)*	95,1 %
	Nouvelle méthodologie	

* 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^{er} janvier 2022.

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE	2 727
	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022	
	Acquéreur	321,71 €/part
	Vendeur	293,00 €/part
	Variation vs. 31 déc. 2021**	+1 %

** En l'absence de transaction au 31/12/2021, la variation est calculée par rapport à la dernière confrontation avec échange de parts soit au 30/11/2021.

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

€	CAPITAL STATUTAIRE	36 912 015 €
	NOMBRE DE PARTS	241 255
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 927
	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	72,5 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES	30
	Variation vs. 31 décembre 2021	-1 ⁽²⁾
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	24 920 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	43
	MONTANT D'ENDETTEMENT	0 M€ ⁽³⁾

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des cessions du 1^{er} semestre 2022.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ La dette de la SCPI Soprorente a été intégralement remboursée début juin par anticipation avant son échéance du 2^{ème} semestre 2022 grâce aux produits de cessions et au vu du contexte de hausse des taux d'intérêt bancaires.

PERFORMANCES 2021

	DVM (ancienne règle « ASPIM ») ⁽⁴⁾	+4,60 %
--	--	---------

⁽⁴⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

	TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁵⁾	4,19 %
	Total de la distribution brute	14,90 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁶⁾	0,40 €/part

⁽⁵⁾ 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. L'écart de -0,4 % 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.

⁽⁶⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER ⁽⁷⁾	7,83 %
--	---	--------

⁽⁷⁾ Le rendement global immobilier 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 (+3,64 %).

	TRI ⁽⁸⁾	5 ans +2,69 %
		10 ans +5,68 %

⁽⁸⁾ 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).



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

www.reim.bnpparibas.fr

À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée Générale

L’assemblée générale ordinaire réunie le 17 juin 2022 à 14h00 a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (44,75 %).

L’ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président** : Gabriel SCHREIBER ;
- **Vice-président** : Sylvie BOYER NARDON ;
- **Membres** :
 - Daniel DAVRON ;
 - François FERRUS ;
 - Olivier GIORGETTA ;
 - SC Reglisse - représentée par Thierry OUDIN ;
 - Jean-Paul STAUB ;
 - Martine VINCENT ;
 - Monceau Retraite et Épargne - représentée par Marc BILLAUD.

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d’acompte d’impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l’année N-2 (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l’avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l’impôt sur le revenu et sont perçus à titre d’acompte l’année du versement des revenus ; l’année suivante l’ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d’impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l’impôt prélevé à titre d’acompte. Cette règle s’applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l’objet d’un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l’Île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 30/06/2022)



* En % des valeurs vénale au 31/12/2021.

Répartition par type d’actif* (au 30/06/2022)



Évolution du patrimoine

Cessions

Au cours du semestre, l’actif de La Garde Grand Var (83) et l’étage de bureaux de l’immeuble Wilson à Toulouse (31) ont été cédés pour respectivement 1,6 M€ et 1,1 M€ (prix net vendeur).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Activité locative

	1	ENTRÉE	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	50 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	422 m ²
	2	RENOUVELLEMENTS	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	397 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 259 m ²
		LOYERS FACTURÉS	2,0 M€

Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2021	1S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie*	93,2 %	95,1 %	+1,9 point

* Selon la nouvelle méthodologie définie par l’ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.



DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2022	2T 2022
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	3,60 €	3,60 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022	25/07/2022
Revenus fonciers	3,60 €	1,10 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	2,50 €
Prélèvements sur les revenus financiers	-	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,60 €	3,60 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

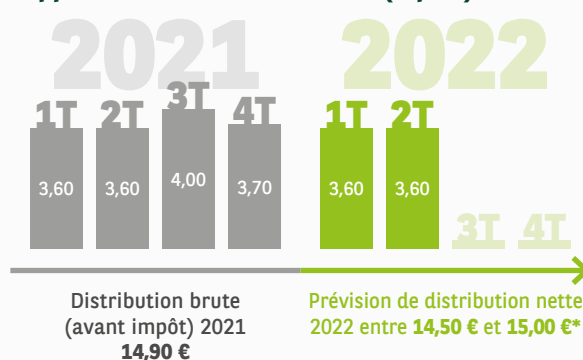
DISTRIBUTION BRUTE	3,60 €	3,60 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,60 €	3,60 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽¹⁾	-	-
Dont distribution récurrente en % ⁽²⁾	100 %	31 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽³⁾	-	69 %

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽³⁾ 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)



* 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.

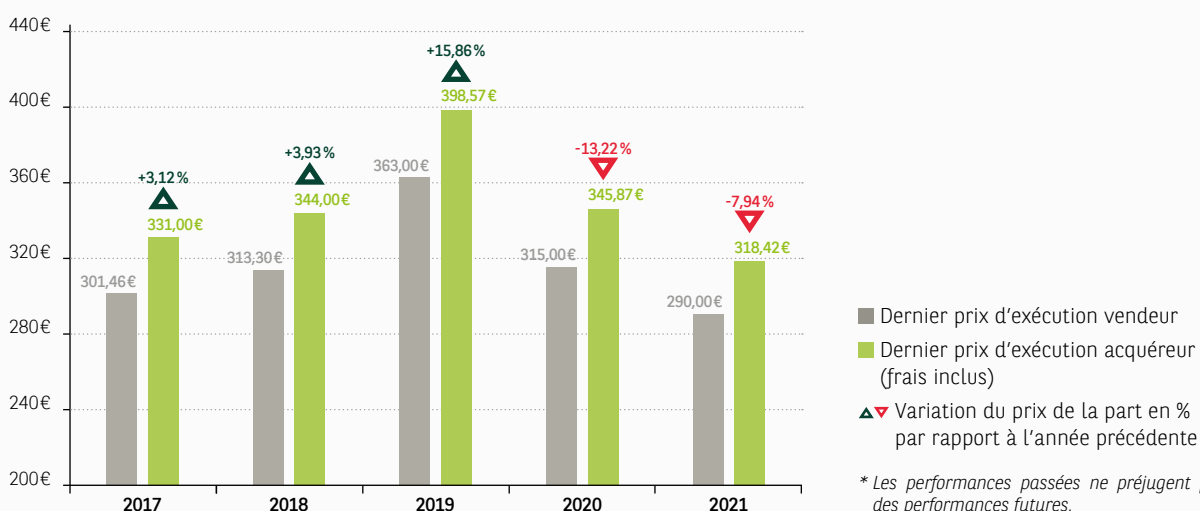
MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
2 727	764 K€	ACQUÉREUR : 321,71 €/part VENDEUR : 293,00 €/part	239 SOIT 0,10 %

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 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
- 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 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 : 29/07 - 31/08 - 30/09 - 31/10 - 30/11 - 30/12	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 ^{ème} 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) 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 21 mars 2022.

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.

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

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