



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

INVESTMENT  
MANAGEMENT

# Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE



## INFORMATION

Boulogne-Billancourt, le 25 avril 2023

### À l'attention des associés de la SCPI Soprorente

Chers Associés,

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, BNP Paribas REIM France n'était plus la société de gestion la plus adaptée pour l'avenir de votre SCPI.

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 votre SCPI 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 votre conseil de surveillance, de la proposition remise par la société FIDUCIAL GÉRANCE.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, la démission de la société BNP Paribas REIM France, en sa qualité de société de gestion, et la nomination de la société FIDUCIAL GÉRANCE, 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 votre SCPI qui se tiendra le lundi 12 juin 2023.

En tant qu'associés de la SCPI Soprorente, vous recevrez prochainement la convocation à l'assemblée générale mixte du 12 juin 2023, portant notamment sur le transfert de gestion présenté ci-dessus.

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 GÉRANCE.

Nous souhaitons un bel avenir à la SCPI Soprorente.

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire  
de BNP Paribas REIM France



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**L'immobilier  
d'un monde  
qui changeINVESTMENT  
MANAGEMENT

# Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

## BILAN 2022

### Le mot de la société de gestion

Pour rappel, un étage vacant de l'immeuble de bureaux situé à Noisy-le-Grand (93) a trouvé preneur en 2022 grâce à un agent immobilier spécialisé dans les relocations difficiles. Ce dernier a également permis, fin mars, de relouer les surfaces vacantes de l'actif de bureaux situé à Fontenay-sous-Bois (94) avec la signature d'un nouveau bail qui prendra effet le 1<sup>er</sup> mai avec un locataire, fournisseur d'équipements industriels. L'actif sera ainsi 100 % loué. Votre SCPI ne connaît pas de mouvement locatif au cours du trimestre et son état locatif reste stable.

La distribution aux associés au premier trimestre 2023 s'établit à 3,75 €/part.

### Chiffres clés 2022

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	76,96 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	72,61 M€
	SOIT	300,96 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	76,39 M€
	SOIT	316,65 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	90,38 M€
	SOIT	374,61 €/PART
	<b>VALEUR IFI</b>	253,67 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2022

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	5,7 M€
	DONT LOYERS	4,1 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	3,4 M€
	SOIT	14,02 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	28,32 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	22,7 mois

#### PERFORMANCES 2022

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(2)</sup></b>	4,77 %
	Total de la distribution brute	15,03 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	7,53 €/part

<sup>(2)</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 2021.

<sup>(3)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(4)</sup></b>	4,50 %
--	--	--------

<sup>(4)</sup> 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.

	<b>TRI<sup>(5)</sup></b>	5 ans	2,06 %
		10 ans	6,78 %

<sup>(5)</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).

	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022</b>	95,3 %
--	---	--------

#### MARCHÉ DES PARTS 2022

	<b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL<sup>(6)</sup></b>	1 171,4 K€
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	4 104
	<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
	Acquéreur	313,00 €/part
	Vendeur	285,00 €/part

<sup>(6)</sup> 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 toute autre information :

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

## LE PREMIER TRIMESTRE 2023

La SCPI n'a pas connu de mouvement locatif sur le trimestre. Le taux d'occupation financier « ASPIM » de la SCPI reste stable, légèrement au-dessus de 94 %, illustrant la résilience du patrimoine.



### Évolution du patrimoine

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du premier trimestre.

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2022

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> 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 imposables / 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 2022 s'établit à **253,67 €/part** pour la SCPI Sopronente.

*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](http://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, 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 <https://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](http://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

##### ENTRÉES



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

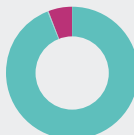
##### LIBÉRATIONS



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

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 1T 2023 (JANV. - MARS 2023)

TOF « ASPIM » **94,26 %**



- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **94,07 %**
- DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **0,19 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION -
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE -

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **5,74 %**



**30** IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2022 -

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 95,6 %.

#### MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE **560**



DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31 MARS 2023  
Acquéreur **318,00 €/part**  
Vendeur **289,62 €/part**



NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2023 **913**  
Soit **0,38 %**  
(% du nombre total de parts)

#### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Sopronente se tiendra le **12 juin 2023 à 9h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



**DISTRIBUTION** (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)**Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)**

1T 2023	
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	<b>3,75 €</b>
DATE DE VERSEMENT	25/04/2023
Revenus fonciers	3,75 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	<b>3,75 €</b>

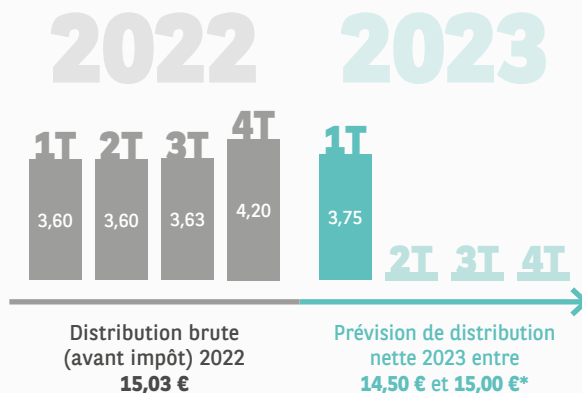
**Distribution brute de la SCPI (€/part)**

DISTRIBUTION BRUTE	<b>3,75 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,75 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	<b>100 %</b>
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-

<sup>(1)</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>(2)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(3)</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)**

\* 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.

**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).

**Soprente, 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)

