



# Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

23-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre, l'information de la démission de la société de gestion a été communiquée ainsi que le détail des différentes étapes nécessaires au transfert de gestion de la SCPI Soprorente. En juin 2023, lors de l'assemblée générale de Soprorente, le transfert de la gestion de la SCPI à Fiducial Gérance a été acté à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2023, conformément aux résolutions adoptées. Les 2 sociétés de gestion sont en étroite collaboration pour une passation fluide, avec plusieurs réunions régulières sur toutes les thématiques de gestion de la SCPI.

L'actualité locative de Soprorente est marquée par l'entrée, le 1<sup>er</sup> mai, d'un locataire fournisseur d'équipements industriels à Fontenay-sous-Bois (94). L'actif est désormais 100 % loué. Aucune sortie n'a eu lieu au cours du semestre. Grâce à cette relocation, le taux d'occupation s'établit à 95,13 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

La distribution aux associés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'établit à 7,50 €/part (3,75 €/part sur chacun des 2 premiers trimestres).



178-184, av. du M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny - Fontenay-sous-Bois (94)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

**DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)** 7,50 €/part

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2023 (JANV. - JUIN 2023)** 95,1 %

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE** 2 005

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2023**

Acquéreur	316,22 €/part
Vendeur	288,00 €/part
Variation vs. dernier prix 31 décembre 2022	-0,9 %

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

	<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>	72,61 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	30
	<b>VARIATION VS 31/12/2022</b>	=
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	24 920 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES <sup>(2)</sup></b>	39
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	-

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus.  
<sup>(2)</sup> Hors immeuble en indivision.

## PERFORMANCES 2022

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

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution 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>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(5)</sup>** 4,50 %

<sup>(5)</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.

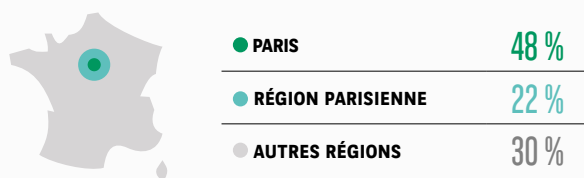
	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	+2,06 %
		10 ans	+6,78 %

<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).



## Repartition du patrimoine

### Répartition géographique (au 31/12/2022)



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



## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2023

L'assemblée générale mixte de la SCPI Sopronente, réunie le 12 juin 2023 à 9h30, a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (40,82 %). L'ensemble des résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire de la SCPI Sopronente, qui s'est tenue en seconde lecture le 20 juin 2023 à 14h30, a pu valablement délibérer, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture. L'ensemble des résolutions a été adopté, actant notamment du transfert du mandat de gestion de la SCPI.

À la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance à la date du 12 juin 2023 est la suivante :

- **Président** : Gabriel SCHREIBER ;
- **Vice-président** : Sylvie BOYER NARDON (*renouvellement lors de l'AG du 12/06/2023 et renouvellement par le conseil de surveillance qui a suivi de son mandat de vice-président du conseil de surveillance*) ;
- **Membres** :
  - Sylvain COSSE (*nouveau membre élu lors de l'AG du 12/06/2023*) ;
  - Daniel DAVRON (*renouvellement lors de l'AG du 12/06/2023*) ;
  - François FERRUS (*renouvellement lors de l'AG du 12/06/2023*) ;
  - Olivier GIORGETTA ;
  - Société Monceau Épargne & Retraite - représentée par Dominique DAVIER (*renouvellement lors de l'AG du 12/06/2023*) ;
  - SC Réglisse - représentée par Thierry OUDIN, Martine VINCENT (*renouvellement lors de l'AG du 12/06/2023*).

### 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 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<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Évolution du patrimoine

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

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

### Activité locative

	<b>ENTRÉE</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	40,8 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	299 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
-	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	-
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	-
	<b>LIBÉRATION</b>	
-	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	-
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	-
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	2,3 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2023 (janvier - juin 2023)

	2S 2022	1S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	95,6 %	95,1 %	-0,5 point



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2023	2T 2023
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIERES</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,75 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2023</b>	<b>25/07/2023</b>
Revenus fonciers	3,75 €	3,75 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	-
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,75 €</b>

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

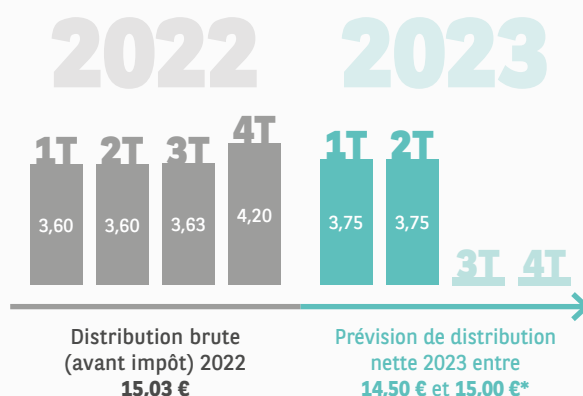
	3,75 €	3,75 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,75 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,75 €	3,75 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %	100 %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

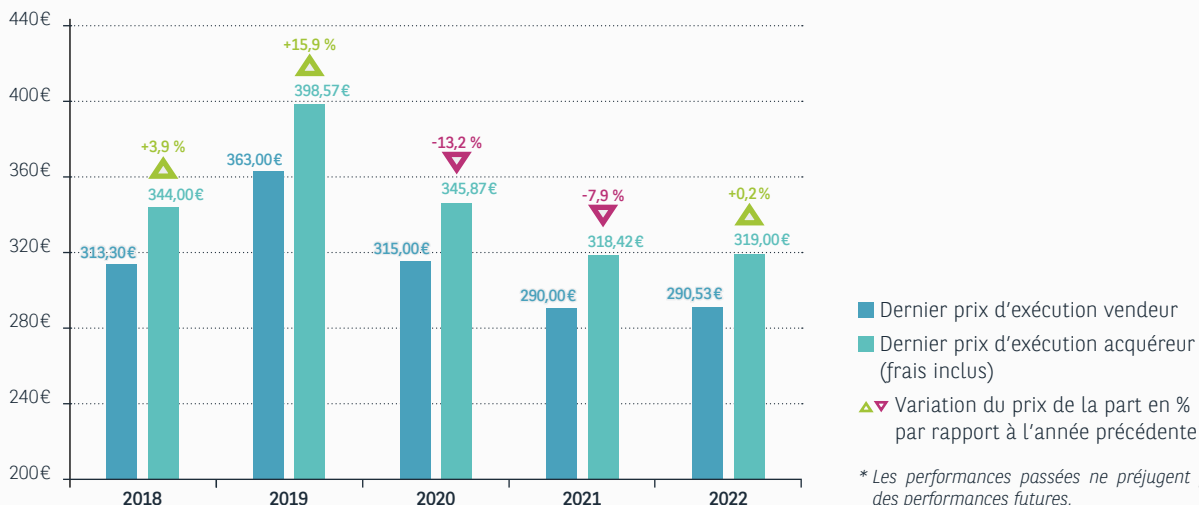
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Indicateurs du semestre



### 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 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
<p>Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 29/07 - 31/08 - 30/09 - 31/10 - 30/11 - 30/12</p>	<p>Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.</p>
	<p>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.</p>

## 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](http://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)