



# Soprorente

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

## BILAN 2021

### Le mot de la société de gestion

L'année 2021 a été marquée par le plan des cessions d'immeubles de la SCPI Soprorente. Le Métroport, actif de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq (59) a été cédé en fin d'année et des promesses de vente ont été signées sur deux autres actifs, l'actif de bureaux à La Garde Grand Var (83) ainsi que l'étage de bureaux de l'immeuble Wilson à Toulouse (31). Les prix de cessions de ces 3 actifs sont plus élevés que leur valorisation 2020 et s'accompagnent également de plus-values comptables. Le patrimoine immobilier de la SCPI s'apprécie d'ailleurs globalement de +3,4% à périmètre constant en 2021. Par ailleurs, les confortables réserves de la SCPI (report à nouveau et stock de plus-values) à fin 2021 sont équivalentes à plus de 2 ans de distribution. Au final, la combinaison d'un taux de distribution de 4,19% et d'une croissance de la valeur de réalisation de 3,64% aboutit à un rendement global immobilier, selon la nouvelle définition de l'ASPIM, de 7,83%.

### Chiffres clés 2021

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	76,8 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	75,2 M€
	SOIT	311,82 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	76,6 M€
	SOIT	317,50 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	90,8 M€
	SOIT	376,38 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	262,59 €/part

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

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2021

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	6 M€
	DONT LOYERS	4,4 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	3,0 M€
	SOIT	12,46 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	21,80 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	18,0 mois

### PERFORMANCES

**DVM (ancienne règle « ASPIM »)<sup>(2)</sup>** 4,60%

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

**TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup>** 4,19%

Total de la distribution brute 14,90 €/part

Dont revenus non récurrents<sup>(4)</sup> 0,40 €/part

<sup>(3)</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. 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.

<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>** 7,83%

<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 (+3,64%).

**TRI<sup>(6)</sup>**

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).

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021<sup>(7)</sup>

ANCIENNE MÉTHODOLOGIE	89,8%
NOUVELLE MÉTHODOLOGIE	91,9%

<sup>(7)</sup> 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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2021

**VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL<sup>(8)</sup>** 637,9 K€

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
SUR L'ANNÉE** 2 224

#### PRIX MOYEN ANNUEL

ACQUÉREUR	315 €/part
VENDEUR	287 €/part

<sup>(8)</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**

## LE PREMIER TRIMESTRE 2022

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



### Évolution du patrimoine

#### Cessions du semestre

- Au cours du trimestre, suite aux promesses signées en 2021, l'actif de La Garde Grand Var (83) et l'étage de bureaux de l'immeuble Wilson à Toulouse (31) ont été cédés.

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2021

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2022

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 2021 s'établit à **262,59 €/ 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 [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://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)\* 1T 2022 (JANV. - MARS 2022)

TOF « ASPIM »  
NOUVELLE MÉTHODOLOGIE **94,34 %**



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **93,81 %**  
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **1,16 %**  
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION -  
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **0,53 %**

**LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 5,66 %**



30

**IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE**  
VS 31 DÉC. 2021

-1\*\*

\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 93,2 % et le TOF « BRUT » de 92,5 %.

\*\* 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.

### MARCHÉ DES PARTS



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE**

790

#### DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/03/2022



ACQUÉREUR

292,07 €/part

VENDEUR

266,00 €/part



**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022**  
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

1 560  
SOIT 0,65 %

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Sopronente se tiendra le **17 juin 2022 à 14 heures**. 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)

ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	3,60 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022
Revenus fonciers	3,60 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,60 €

### Distribution brute du 1<sup>er</sup> trimestre de la SCPI (€/part)

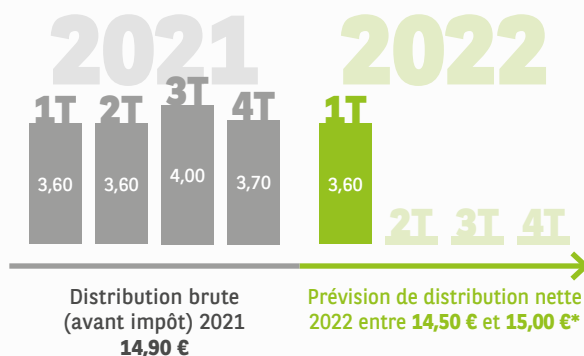
DISTRIBUTION BRUTE	3,60 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,60 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-

<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.

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 21 mars 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.

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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change