



## PROFIL DE LA SCPI

<b>CAPITAL STATUTAIRE</b> AU 31/12/2017	<b>36 912 015 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b> AU 31/12/2017	<b>241 255</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> AU 31/03/2018	<b>1 925</b>
... AU 31/12/2017	<b>1 922</b>
<b>VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES*</b> AU 31/12/2017	<b>70,5 M€</b>
* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.	
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b> AU 31/03/2018	<b>30</b>
<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b> AU 31/03/2018	<b>49</b>
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b> AU 31/12/2017	<b>31 319 m<sup>2</sup></b>

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 31/03/2018)

\*\* En % des valeurs vénables au 31/12/2017, corrigées des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



<b>PARIS</b>	<b>38,6 %</b>
<b>RÉGION PARISIENNE</b>	<b>25,4 %</b>
<b>AUTRES RÉGIONS</b>	<b>36,0 %</b>

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

(AU 31/03/2018)

<b>BUREAUX</b>	<b>49,9 %</b>
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	<b>47,0 %</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	<b>3,1 %</b>

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX FRANCILIENS

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 747 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Elle enregistre une progression de 13% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour un 1<sup>er</sup> trimestre (522 000 m<sup>2</sup>). Cette performance est illustrée à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> : +9%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +18%. Paris intra-muros (331 000 m<sup>2</sup> placés, +11%) et le Croissant Ouest (198 000 m<sup>2</sup> placés ; +7%) ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre. Cet excellent début d'année s'explique par ailleurs par la bonne conjoncture économique, avec une croissance du PIB attendue à +2,4% en 2018 et plus de 80 000 créations d'emplois en Île-de-France.

Après une stabilisation en 2017 à 6,4%, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France a repris le chemin de la baisse avec 5,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. En situation de sous-offre, Paris enregistre un taux de disponibilité de seulement 2,6%, alors que dans le Croissant Ouest, où l'offre disponible peine encore à se résorber, il atteint 12%. En conséquence, les loyers de bureaux neufs sont toujours orientés à la hausse dans Paris QCA ainsi que dans les secteurs phare comme la Boucle Sud (Boulogne, Issy-les-Moulineaux...) ou Péri Défense (Nanterre, Rueil-Malmaison...). Le volume d'offres en chantier a connu une augmentation constante depuis 2014, pour s'établir à 1,26 million de m<sup>2</sup> en mars 2018. Dans ce contexte, les taux de vacance pourraient enregistrer des tensions haussières au cours des prochains trimestres. Néanmoins, ces chantiers se situent principalement au sein des secteurs d'affaires établis et notamment à Paris, là où la demande est la plus forte.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 3,8 milliards d'euros, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau relativement stable (+3%) au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 par rapport à la même période de 2017. Le marché a bénéficié du report de plusieurs transactions prévues initialement en fin d'année 2017 mais reste freiné par un nombre limité de produits mis en vente. En effet, les investisseurs ayant beaucoup de difficultés à trouver de nouveaux actifs, hésitent à vendre, alors même qu'ils ont déjà procédé à de nombreux arbitrages depuis 2015. Cependant, la bonne orientation du marché locatif, le volume encore important de liquidité et des taux obligataires qui ne devraient pas amorcer de remontée avant le quatrième trimestre devraient permettre de réaliser des volumes importants au cours de l'année 2018.



29, PROMENADE M. SIMON - NOISY-LE GRAND (93)

Renouvellement et extension du bail du locataire CAF 93, pour un total de 2 363 m<sup>2</sup> de bureaux (et archives en annexe).



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de Soprorente se tiendra le **13 juin 2018**.

**Pensez à voter !** Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

**www.reim.bnpparibas.fr**

## L'ACTIF DU TRIMESTRE

## PRINCIPAUX INDICATEURS

<b>DISTRIBUTION (1<sup>ER</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)</b> <b>3,60 €/PART</b>	<b>PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2018</b> ENTRE <b>14,00 ET 15,00 €/PART</b>	<b>TOF ASPIM AU 31/03/2018</b> <b>92,7 %</b>
<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 30/03/2018</b> <b>306,01 €</b>	<b>VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES PAR PART AU 31/12/2017</b> <b>292,04 €</b>	

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017

Pour rappel, l'ISF est remplacé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 par l'IFI. Il 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 / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les Sociétés à Capital Variable : ratio immobilier x valeur de retrait.
  - Pour les Sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution.
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation.

**La valeur de l'IFI s'établit à 266,60€/part pour la SCPI Soprorente.**

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** sont disponibles 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 ont également été adressés par courrier.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre

<b>ENTRÉE</b> pour un total des loyers de : <b>58 K€</b>	<b>LIBÉRATION</b> pour un total des loyers de : <b>43 K€</b>	<b>RENOUVELLEMENT</b> pour un total des loyers de : <b>260 K€</b>	<b>LOYERS FACTURÉS</b> <b>1,2 M€</b>
--	--	---	---

### ■ Taux d'occupation financier



**Locaux loués : 95,0%**  
 ● TOF «ASPIM» **92,7%**  
 ● Locaux loués en franchises de loyers **2,3%**  
 ● Locaux vacants : **5,0%**  
 ● Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **Néant**  
 ● Locaux disponibles à la location **5,0%**

**TOF «ASPIM» EN LÉGÈRE DIMINUTION COMPARÉ AU 4T 2017**  
**-2,8 POINTS**

Rappel : au 31/12/2017, le TOF «ASPIM» était de 95,5% et le TOF «BRUT» de 95,6%.

### ■ Situation locative

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 92,7%, en diminution par rapport au trimestre précédent où il s'établissait à 95,5%.

Cette baisse de 2,8 points s'explique principalement par l'augmentation de la part des franchises de loyer qui représentent 2,3% des loyers potentiels ce trimestre (contre 0,1% au trimestre précédent). Elles concernent notamment les actifs de la rue de Montreuil à Paris 11<sup>ème</sup> et du 47, boulevard Diderot à Paris 12<sup>ème</sup>.

Par ailleurs, le trimestre a été marqué par la livraison des travaux réalisés sur l'immeuble Le Descartes situé à Noisy-le-Grand (93). La réalisation de ces derniers a permis l'extension d'un locataire déjà présent sur le site (la CAF 93) assortie du renouvellement de son bail et d'une revalorisation à la hausse du loyer de plus de 15% à périmètre constant.

### ■ Acquisition et cession

Aucune acquisition ni cession n'a été réalisée au cours du trimestre.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

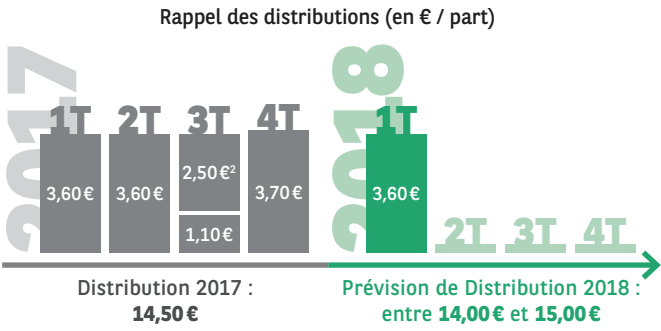
25/04/2018

3,60 €

ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.  
<sup>2</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 12 juin 2017.



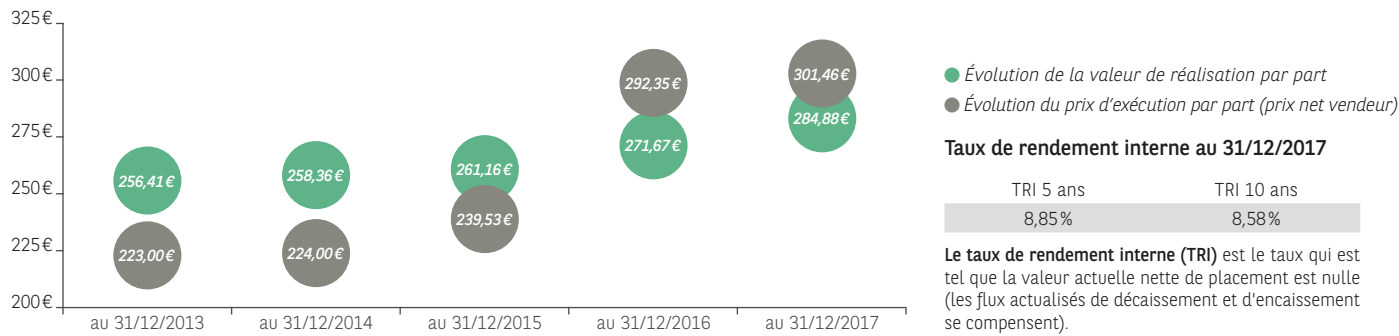
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre



Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



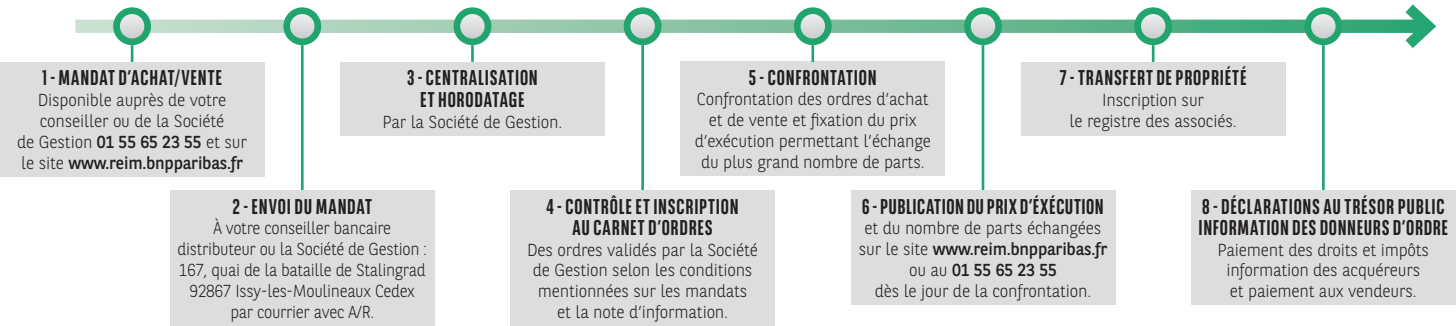
Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
8,85 %	8,58 %

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).

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.



Fixation du prix d'exécution

Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h.  
Prochaines dates : 30/04 - 31/05 - 29/06 - 31/07

les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.

Règles de jouissance

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.

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 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France)

Soprorente, 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 mise à jour en juillet 2014.

Société de Gestion BNP Paribas REIM France - Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

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.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)

