



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE AU 31/12/2017	36 912 015 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017	241 255
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30/09/2018	1 930
... AU 31/12/2017	1 922
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2017	70,5 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30/09/2018	30
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 30/09/2018	48
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE AU 31/12/2017	31 319 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

(AU 30/09/2018)

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



PARIS	38,6 %
RÉGION PARISIENNE	25,4 %
AUTRES RÉGIONS	36,0 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF*

(AU 30/09/2018)

BUREAUX	49,9 %
LOCAUX COMMERCIAUX	47,0 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ	3,1 %

POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Bureaux en Île-de-France

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,87 million de m² au cours des neuf premiers mois de 2018. Elle enregistre une progression de 6% par rapport à la même période de 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour 9 mois. Cette performance s'explique à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (+3%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +8%. Paris intra-muros et le Croissant Ouest ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre.

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France diminue encore à la fin du 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 5,5%. Paris QCA affiche un taux de disponibilité historiquement bas de 1,6%, qui entraîne une hausse des valeurs locatives (+3% en moyenne sur un an). On retrouve également une vacance particulièrement faible dans les secteurs de Paris hors QCA (2,6%) et La Défense (4,5%).

Bureaux en Régions

Avec plus de 857 000 m² placés au 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions est à son plus haut niveau depuis 2008. Cela représente une hausse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2017 et de 37% par rapport à la moyenne 10 ans. Les transactions progressent pour tous les types de produits, à la fois dans la seconde-main (+8%) et dans le neuf (+11%).

Investissement

Au cours du troisième trimestre 2018, le marché de l'investissement en France a marqué le pas, enregistrant 4,9 milliards d'euros contre 6,3 milliards d'euros au T3 2017. Cependant, grâce à un excellent 1^{er} semestre, le marché enregistre une hausse de 25% sur les 9 premiers mois de l'année comparativement à la même période de 2017. L'ensemble des classes d'actifs affichent de très bons résultats. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 26% par rapport à 2017. Grâce à plusieurs transactions d'envergure et la vente de portefeuilles nationaux, les investissements en commerces s'élèvent à 2,4 milliards d'euros, en hausse de 14%. Les taux de rendement « prime » en bureau ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas. Aucune baisse significative n'est attendue d'ici la fin de l'année. Le taux « prime » en bureaux dans Paris s'établit donc toujours à 3,0%.



PARC DU SEXTANT - BORDEAUX LE HAILLAN (33)

Cet actif de 1 456 m² de bureaux était loué en totalité à la Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le départ a été effectif au cours du trimestre. Un nouveau bail a été signé pour la totalité des surfaces avec CGI France. Sa durée est de 6/9 ans à compter du 20 août 2018. Le nouveau loyer annuel est très proche du précédent.



E-CONVOCACTION

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de Soporente dont la 2^{ème} lecture s'est tenue le 28 juin 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



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

DISTRIBUTION (3 ^{ème} ACOMPTES TRIMESTRIEL)	PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2018	TOF ASPIM AU 30/09/2018
1,10€/PART ET 2,50€/PART** ENTRE	14,00 ET 15,00 €/PART	91,4 %
** Au titre des plus-values immobilières.		
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 28/09/2018	VALEUR VÉNALE* DES IMMEUBLES PAR PART AU 31/12/2017	
313,30 €	292,04 €	

LA VIE DE LA SCPI

Conseil de surveillance – Appel à candidatures

3 postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 50 parts de la SCPI Soporente. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2019, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019.

Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Activité locative du trimestre



2

ENTRÉES

pour un total des loyers de :

246 K€



2

LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de :

295 K€



LOYERS FACTURÉS

1,1 M€

Taux d'occupation financier



- Locaux loués : **93,6%**
- TOF « ASPIM » **91,4%**
- Locaux loués en franchises de loyers **2,2%**
- Locaux vacants : **6,4%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,0%**
- Locaux disponibles à la location **6,4%**



TOF «ASPIM» EN BAISSÉ
COMPARÉ AU 2T 2018

-3,2 POINTS

Rappel : au 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 94,6% et le TOF «BRUT» de 95,6%.

Situation locative

Au troisième trimestre 2018, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 91,4%, en baisse par rapport au trimestre précédent, où il s'établissait à 94,6%.

Le départ de la Communauté Urbaine de Bordeaux au Haillan (33), un des principaux locataires de votre SCPI, a donné lieu à la signature d'un nouveau bail longue durée avec CGI France pour la totalité des surfaces (cf. actif du trimestre). C'est une excellente nouvelle. Toutefois, les franchises de loyer accordées dans le cadre de ce nouveau bail expliquent l'impact négatif d'environ 3 points sur le taux d'occupation « ASPIM » de ce troisième trimestre.

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

25/10/2018

1,10 €

2,50 €²

ACOMPTE DU 3^{ème} 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'IR³
- » Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles

¹ Sauf cas de dispense justifié.
² Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 12 juin 2017, et à l'assemblée du 13 juin 2018
³ 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.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

977

PRIX D'EXECUTION MOYEN NET VENDEUR

312,00 €/PART

DERNIER PRIX D'ACHAT TRIMESTRE AU 28/09/2018

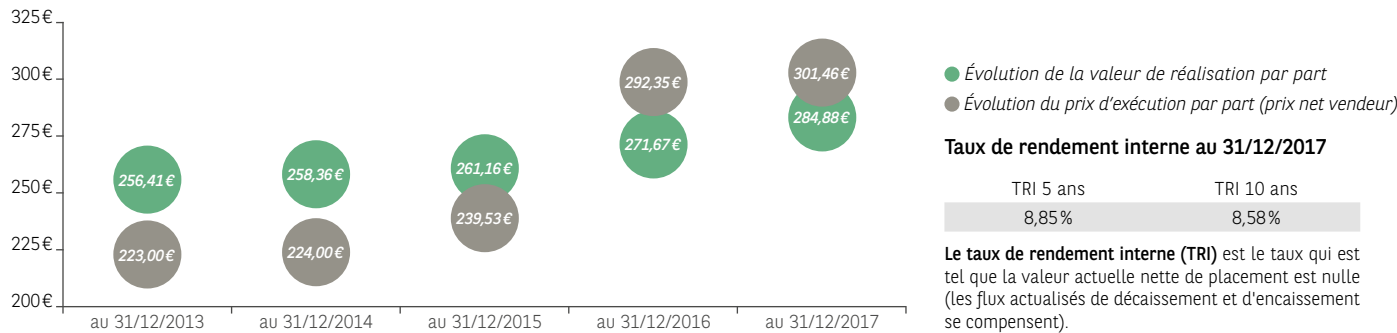
344,00 €/PART

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2018

5 (SOIT UN % NON SIGNIFICATIF DU NB TOTAL DE PARTS)

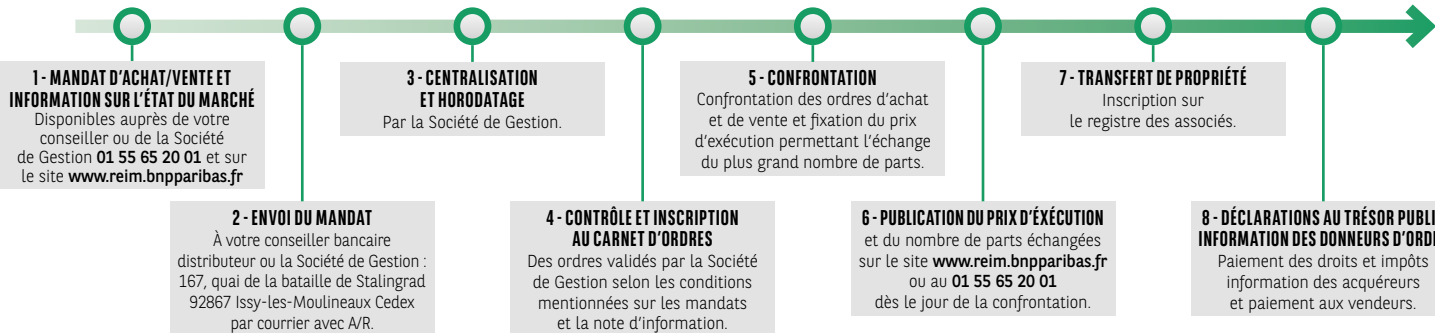
Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du 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.



Fixation du prix d'exécution

Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h.
Prochaines dates : 31/10 - 30/11 - 31/12 - 31/01

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^{ème} 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) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« 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^{er} 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 20 01 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

