



Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



## 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 31/12/2017 **1 922**

...  
AU 31/12/2016 **1 896**

**VALEUR VÉNALE\*\***  
AU 31/12/2016 **64,8 M€**

\*\* Valeur vénale des immeubles  
détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017 **30**

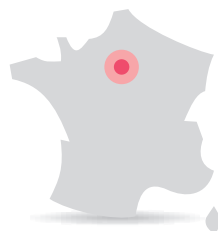
**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2017 **48**

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2016 **32 173 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*\*

(AU 31/12/2017)

\*\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2016, corrigées  
des acquisitions et cessions 2017, participations incluses.



**PARIS** **37,39 %**

**RÉGION PARISIENNE** **25,84 %**

**AUTRES RÉGIONS** **36,77 %**

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

(AU 31/12/2017)

**BUREAUX** **47,23 %**

**LOCAUX  
COMMERCIAUX** **49,59 %**

**LOCAUX  
D'ACTIVITÉ** **3,18 %**

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(4<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)  
**3,70 €/PART**

**DISTRIBUTION**  
**2017**  
**14,50 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2017  
**95,5 %**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 29/12/2017**  
**301,46 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2016**  
**268,53 €\***

\* La valeur vénale au 31/12/2017 sera publiée dans le  
prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

## LA VIE DE LA SCPI

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

L'ISF est remplacé, à partir du 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 1,3M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

### ■ Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre

**2**

**LIBÉRATIONS**  
pour un total des loyers de :

**92 K€**

**2**

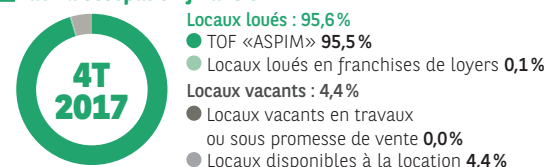
**RENOUVELLEMENTS**  
pour un total des loyers de :

**212 K€**

**1,1 M€**

**LOYERS  
FACTURÉS**

### ■ Taux d'occupation financier



Rappel : au 31/12/2016, le TOF «ASPIM» était de 90,2% et le TOF «BRUT» de 90,5%.

### ■ Situation locative

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 95,5%, en légère diminution par rapport au trimestre précédent où il s'établissait à 96,3%.

Cette baisse de 0,8% s'explique principalement par les congés de Veolia Water qui occupait 556 m<sup>2</sup> de bureaux à Fontenay-sous-Bois (94) et du Conseil Général du Var qui occupait 221 m<sup>2</sup> de bureaux à La Garde (83).

### ■ Acquisitions et cessions

Le 21 décembre 2017, votre SCPI a procédé à l'acquisition de locaux commerciaux en rez de chaussée abritant une crèche de 154 m<sup>2</sup>, au 117, rue de Montreuil à Paris 11<sup>ème</sup> (dernier actif d'un portefeuille de locaux commerciaux localisés à Paris, acquis majoritairement au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017).

Le volume d'acquisition s'élève à 1,5M€ Acte en mains dont environ 1M€ ont été financés par le tirage de la dernière tranche de l'emprunt contracté auprès de la banque LCL (taux fixe de 1,12% sur 5 ans).



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.

**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**

À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le nouveau bulletin trimestriel de Soprorente.



Retrouvez les actualités de votre SCPI  
et les informations relatives au fond sur  
le site de BNP Paribas REIM France :

**[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

Découvrez également votre espace associé  
et ses fonctionnalités.



**172, RUE DE PARIS - 59000 LILLE**

Renouvellement du bail signé avec le locataire  
DCFN (Direction du Contrôle Fiscal Nord) qui  
occupe 929 m<sup>2</sup> de bureaux (loyer en augmentation  
de 10% par rapport au dernier loyer payé).



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Elle se déroulera dans les locaux de votre société de  
gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867  
Issy-les-Moulineaux Cedex.**

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

ACOMPTE 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART

» Dont revenus de capitaux mobiliers

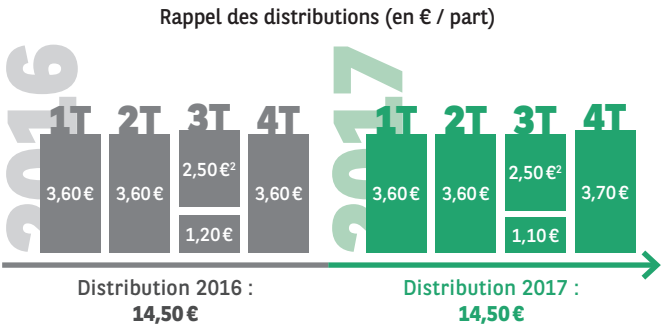
» Dont prélèvements sociaux (17,2%)

» Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup> et prélèvements sociaux (30%)

25/01/2018

3,70 €

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.  
<sup>2</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées des 3 juin 2016 et 12 juin 2017.



LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

↔

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

1 796

🏠

MOYENNE TRIENNALE DU NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE 4T

953

€

PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR

300,00 €/PART

📁

DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 29/12/2017

331,00 €/PART

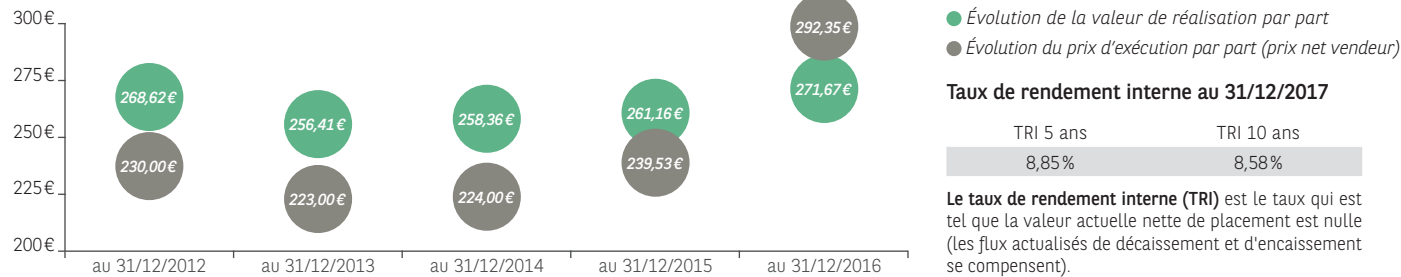
📈

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2017

465 SOIT 0,19 % (EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

Indicateurs historiques

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



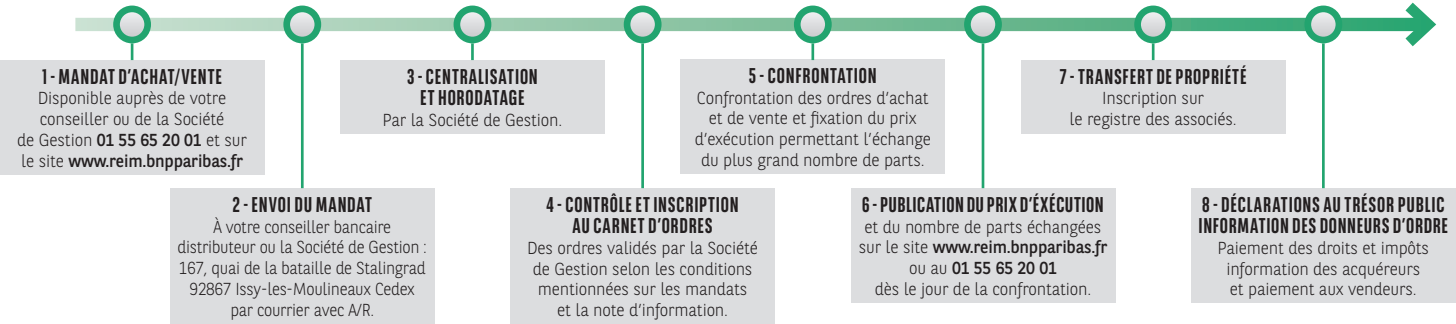
Taux de rendement interne au 31/12/2017

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 : 31/01 - 28/02 - 30/03 - 30/04

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 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<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 20 01 (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)

