



# Soprorente

**SCPI À CAPITAL FIXE**

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

19-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre SCPI a cédé, le 30 septembre 2019, les lots de bureaux qu'elle détenait en indivision au sein de la Tour Franklin, à La Défense (92). Cette cession à 2,8 M€ reflète la stratégie de rotation du patrimoine, mise en œuvre par la SCPI afin de permettre son repositionnement sur la classe d'actifs de type ERP (Établissement Recevant du Public), dont les locaux commerciaux.

Le taux d'occupation financier ASPIM s'élève à 87,0% sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2019, en baisse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2019 (90,1%).

Cette baisse est notamment due aux départs de BNP Paribas Cardif à Toulouse (31), d'un des locataires de Paris Diderot (75012) ainsi qu'aux franchises de loyers du Haillan (33) et de la Tour Franklin (92) avant que cet actif ne soit vendu. Une partie de cette vacance concerne donc l'actif de Toulouse « Wilson ». Les lots du 2<sup>ème</sup> étage anciennement occupés par Universal English sont sous promesse de vente depuis le 17 décembre 2019 et les lots du 1<sup>er</sup> étage encore récemment occupés par BNP Paribas Cardif seront prochainement commercialisés à la vente.

Etant donné le niveau de trésorerie de la SCPI et compte tenu de la promesse de vente évoquée ci-avant, un remboursement anticipé partiel de 1 M€ a été effectué en décembre 2019 au profit de la banque LCL, sans aucun frais ni indemnité compensatoire.

Le dernier prix d'exécution 2019 atteint 363,00€ par part, soit une progression de 15,9% depuis le 31 décembre 2018. Cette progression illustre l'attrait de la pierre-papier chez les investisseurs particuliers séduits par la résilience de la performance de l'immobilier commercial en général et de votre SCPI en particulier.



6, place Wilson - Toulouse (31)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Soprorente est prévue le **8 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

### E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter 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 internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2020

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	36 912 015 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	241 255
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	1 921
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	75,6 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	32
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	30 378 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	47
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	4,6 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2018.

La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2019 <sup>(2)</sup>

📊	<b>DVM <sup>(3)</sup> 2019</b>	4,10 %
	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	
📈	5 ans	13,21 %
	10 ans	8,41 %

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

<sup>(4)</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).



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

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

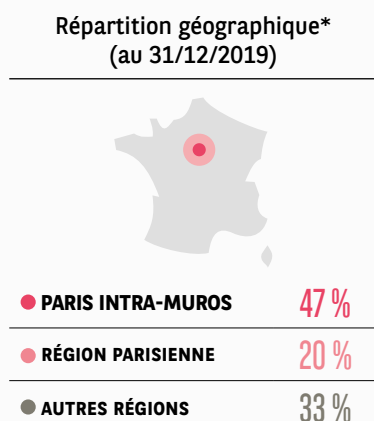
## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2019)	7,30 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2019)	87,0 %




	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	452
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 29/11/2019</b>	
	Acquéreur	398,57 €/PART
	Vendeur	363,00 €/PART
	Variation vs 31 déc. 2018	+ 15,9 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

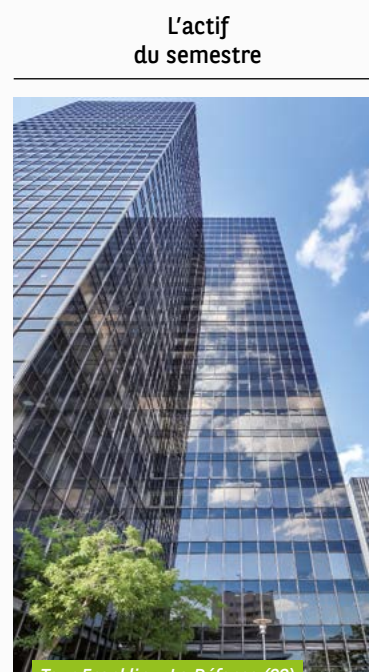
### Répartition du patrimoine



**Répartition par type d'actif\***  
(au 31/12/2019)

	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	53 %
	<b>BUREAUX</b>	44 %
	<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	3 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.



Tour Franklin - La Défense (92)

### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

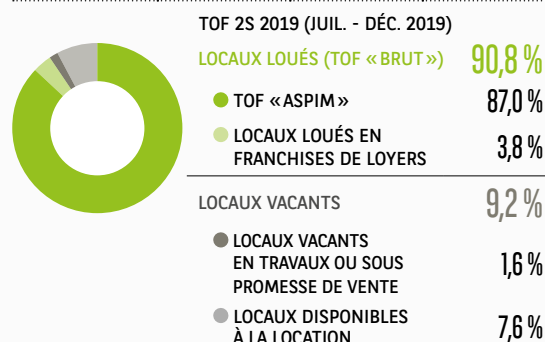
- Tour Franklin à La Défense - Puteaux (92) : cession le 30 septembre 2019 des lots de bureaux détenus en indivision pour 2,8 M€.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	101 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	372 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	241 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 014 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	2,3 M€

#### Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2019	2S 2019	Variation
TOF « ASPIM »**	90,1 %	87,0 %	-3,1 points
TOF « BRUT »	93,0 %	90,8 %	-2,2 points



\*\* Calcul selon méthodologie « ASPIM ».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

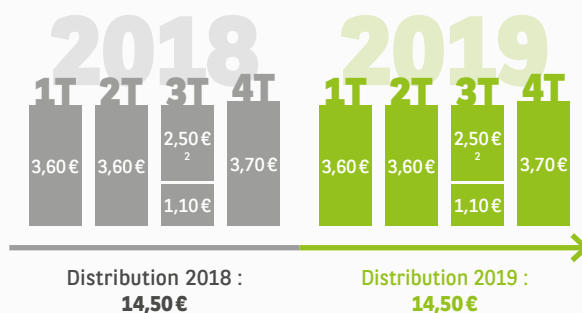
### Acomptes trimestriels (€/part)

<b>ACOMPTE DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART</b>	<b>1,10 €</b>
<i>Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles <sup>1</sup></i>	<b>2,50 €</b>
<i>Date de versement</i>	<b>25/10/2019</b>
<b>ACOMPTE DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART</b>	<b>3,70 €</b>
<i>Date de versement</i>	<b>24/01/2020</b>
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019)</b>	<b>7,30 €</b>
<i>Dont revenus de produits financiers</i>	-
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>2</sup></i>	-

<sup>1</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 13 juin 2018 et du 17 juin 2019.

<sup>2</sup> Sauf cas de dispense justifié.

### Rappel de distribution (€/part)



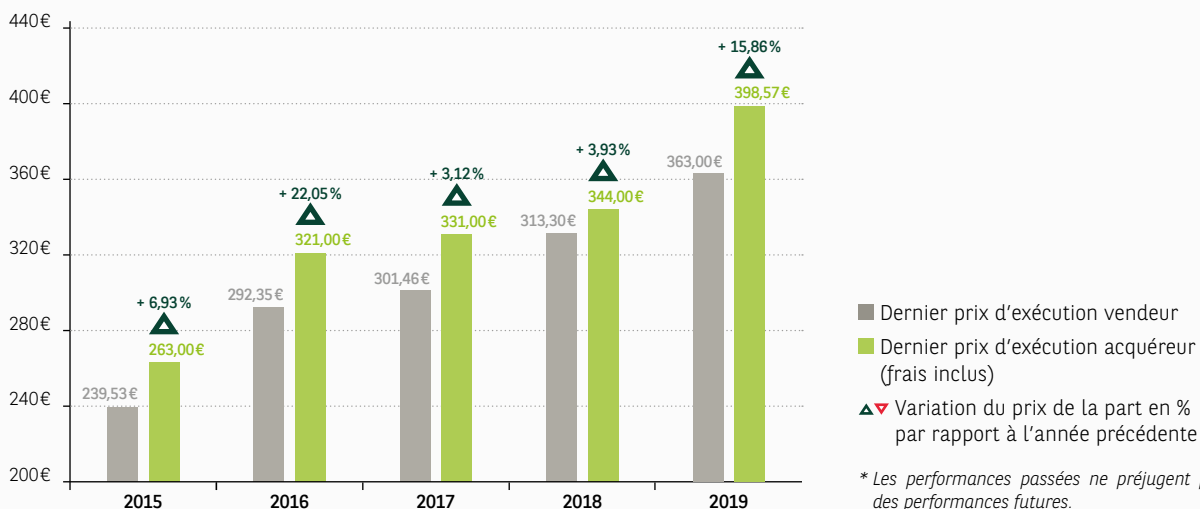
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 29/11/2019		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
452	162 K€	ACQUÉREUR 398,57 €/PART	VENDEUR 363,00 €/PART	515 SOIT 0,21 %

### Indicateurs historiques

#### Évolution des 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](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 20 01** 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 :  
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux 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 20 01** 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
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/01 - 28/02 - 31/03 - 30/04 - 29/05 - 30/06	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.	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).

Soporente, 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 actualisée en juillet 2014.

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.

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

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)