



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

**INVESTMENT MANAGEMENT**



## PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2018 **36 912 015 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2018 **241 255**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2018 **1 921**

...  
AU 31/12/2017 **1 922**

**VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017\* **70,5 M€**

\* La valeur vénale au 31/12/2018 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018 **33**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2018 **46**

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2018 **30 924 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 31/12/2018)

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



**PARIS** **43,3 %**

**RÉGION PARISIENNE** **24,1 %**

**AUTRES RÉGIONS** **32,6 %**

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*\*

(AU 31/12/2018)

**BUREAUX** **45,8 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **51,3 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **2,9 %**



**179, QUAI DE VALMY - 75010 PARIS**

Acquisition d'un commerce de 109 m<sup>2</sup> intégralement loué au restaurant « Djawa ».



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de Soprorente se tiendra le **17 juin 2019**.

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-CONVOCAION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



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

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART**  
AU 31/12/2018  
**313,30 €**

**DISTRIBUTION**  
**2018**  
**14,50 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2018  
**91,6 %**

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES PAR PART**  
AU 31/12/2017\*  
**292,04 €**

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2019**.

Il s'applique 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 intervient 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 sont 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 réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

### ■ Déclaration fiscale 2018 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

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 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre



**LIBÉRATION**  
pour un total des loyers de :  
**15 K€**



**LOYERS FACTURÉS**  
**1,1 M€**

### ■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués : **94,3 %**
- TOF «ASPIM» **91,6 %**
- Locaux loués en franchises de loyers **2,7 %**
- Locaux vacants : **5,7 %**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,0 %**
- Locaux disponibles à la location **5,7 %**



**TOF «ASPIM»**  
**COMPARÉ AU 3T 2018**  
**+0,2 POINT**

Rappel : au 30/09/2018, le TOF «ASPIM» était de 91,4% et le TOF «BRUT» de 93,6%.

### ■ Situation locative

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

Le taux d'occupation brut se maintient à un bon niveau, à plus de 94%.

### ■ Acquisitions et cession

Au cours de ce quatrième trimestre 2018, Soprorente a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de 4 commerces localisés à Paris pour un volume global de 5,5 M€ AEM :

- 178, avenue Victor Hugo (75016), actif loué à l'agence immobilière « Pelissolo Immobilier » (102 m<sup>2</sup>) ;
- 179, quai de Valmy (75010), immeuble loué au restaurateur « Djawa » (109 m<sup>2</sup>) ;
- 16, rue Brochant (75017), local loué à la fromagerie « Fromage & Co » (72 m<sup>2</sup>) ;
- 15, quai des Grands Augustins (75006), actif loué au restaurateur « Galway Café » (31 m<sup>2</sup>).

Ces acquisitions ont notamment pu être financées par la cession de l'actif d'Aix-la-Robole intervenue le 19 décembre 2018 pour un prix net vendeur de 3,35 M€, dégageant une plus-value comptable de 2,53 M€. Pour rappel, cet actif était loué à un mono-locataire, dont le départ était prévu pour début 2019.

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),



En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

Le marché des bureaux a réalisé une belle performance en 2018.

En Île-de-France, 2,5 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur l'ensemble de l'année, un niveau largement supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

En régions, avec plus de 841 000 m<sup>2</sup> placés sur les 9 premiers mois de l'année dans les 6 principales villes régionales (Lyon, Lille, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes), le marché des bureaux a réalisé sa meilleure performance historique, soit une hausse de 38% par rapport à la moyenne 10 ans. Lyon et Lille ont clairement porté le marché sur la période en affichant des résultats records et une hausse respective de +30% et +57% de leur volume placé.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec 32,5 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2018 (+19% sur un an). L'ensemble des classes d'actifs a bénéficié de hausses des volumes investis. L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux sur le marché locatif et les taux obligataires toujours faibles expliquent la très bonne orientation du marché de l'investissement. Durant le quatrième trimestre 2018, le taux de rendement Prime de bureaux a très peu évolué, se situant toujours à 3,0% dans Paris QCA alors qu'il a baissé de manière significative en logistique (4,5%) et en commerce de centre-ville (2,5%).

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

ACOMPTE DU 4<sup>ème</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%)

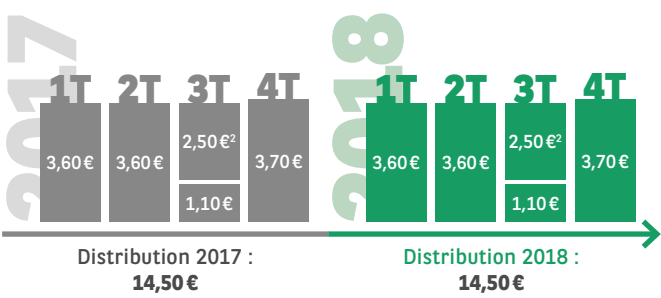
» Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup>

25/01/2019

3,70 €

<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, et à l'assemblée du 13 juin 2018.

Rappel des distributions (en € / part)



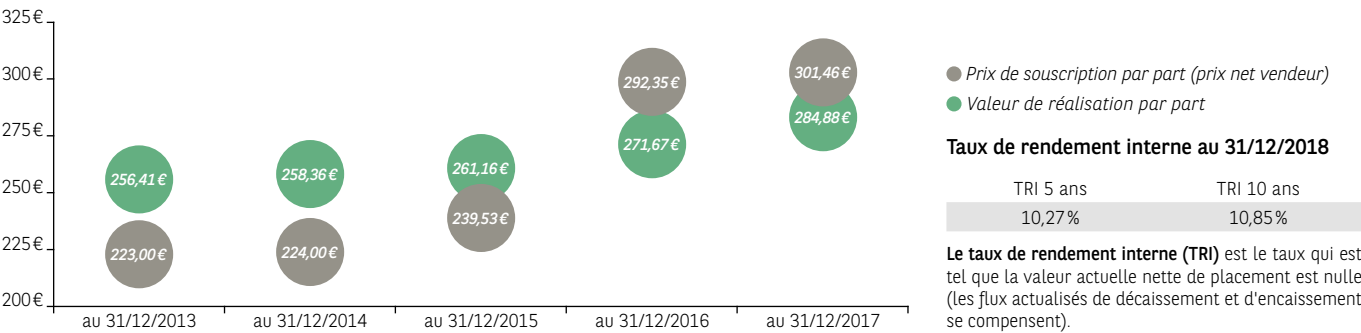
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre



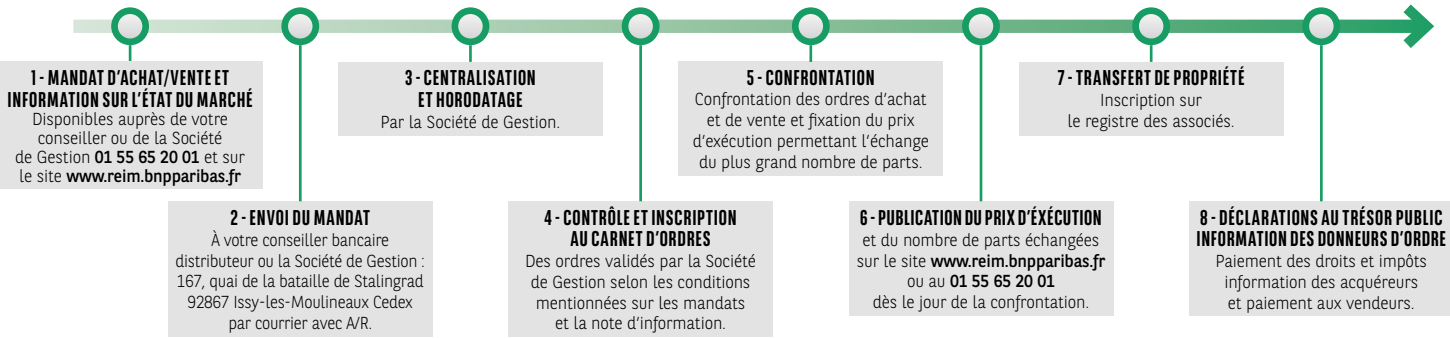
Indicateurs historiques

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](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 - 29/03 - 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.

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) - 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)



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

