



SCPI Soprente

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1^{er} semestre 2019
Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE AU 30/06/2019	36 912 015 €
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2019	241 255
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30/06/2019	1 922
... AU 31/12/2018	1 921
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2018	75,60 M€
SOIT, PAR PART	313,37 €
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30/06/2019	33
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 30/06/2019	47
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE AU 30/06/2019	30 959 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ¹
(AU 30/06/2019)

¹ En % des valeurs vénables au 31/12/2018.



PARIS	44,0 %
RÉGION PARISIENNE	23,0 %
AUTRES RÉGIONS	33,0 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF ¹
(AU 30/06/2019)

BUREAUX	46,0 %
LOCAUX COMMERCIAUX	51,0 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ	3,0 %



Assemblée générale

L'assemblée générale du 17 juin 2019 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint. L'ensemble des résolutions a été adopté.

La composition du conseil de surveillance est la suivante :

- Président du conseil de surveillance :**
Gabriel SCHREIBER (*renouvellement du mandat de membre du conseil lors de l'assemblée générale du 17 juin 2019 et de président lors du conseil de surveillance réuni à l'issue de l'assemblée*)
- Vice-présidente du conseil de surveillance :**
Sylvie BOYER NARDON
- Membres du conseil de surveillance :**
Daniel DAVRON,
François FERRUS,
Olivier GIORGETTA (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 17 juin 2019*),
Thierry OUDIN (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 17 juin 2019*),
Jean-Paul STAUB,
Martine VINCENT,
Monceau Retraite et Épargne, représentée par Marc BILLAUD.



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

www.reim.bnpparibas.fr



L'ACTIF DU SEMESTRE

Actif de commerce, acquis en fin d'année 2018, situé avenue Victor Hugo (Paris 16^{ème}) et loué à une agence immobilière.

Situation locative

Au 1^{er} semestre 2019, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 90,1%, en baisse par rapport au 2^{ème} semestre 2018 (91,5%).

Cette baisse s'explique par :

- les 2 congés du semestre, qui représentent 70K€ de loyer annuel et qui n'ont été que partiellement compensés par les 2 entrées à La Garde Grand Var (83) qui correspondent à une prise à bail ainsi qu'une extension de surface d'un locataire existant. Ces entrées représentent 18K€ de loyer annuel.
- les franchises de loyer sur le 2^{ème} trimestre contractuellement prévues dans le bail du locataire de la Tour Franklin à Puteaux - La Défense (92).

Par ailleurs, un plateau de bureaux de l'actif situé boulevard Diderot à Paris 12^{ème} précédemment loué à une société de conseil, a été reloué à un loyer supérieur, au département immobilier d'un établissement bancaire dans le cadre d'une recherche de successeurs.

Évolution du patrimoine

Au 30 juin 2019, le patrimoine de votre SCPI Soprente est maintenu à 33 actifs immobiliers, aucune acquisition ou cession n'ayant été enregistrée.

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION (1^{ER} SEMESTRE) 7,20 €/PART	PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2019 ³ ENTRE 14,00 ET 15,00 €/PART	TOF ASPIM AU 30/06/2019 90,1 %
VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2018 294,68 €/PART	VALEUR IFI AU 31/12/2018 294,00 €/PART	DVM 2018 4,29 %

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.

L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Activité locative du semestre

ENTRÉES pour un total des loyers annualisés de : 18 K€	LIBÉRATIONS pour un total des loyers annualisés de : 70 K€	LOYERS FACTURÉS 2,4 M€
--	--	---

Taux d'occupation financier

Locaux loués (TOF « Brut ») : 93,0%
● TOF « ASPIM » 90,1%
● Locaux loués en franchises de loyers 2,9%
● Locaux vacants : 7,0%
● Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,0%
● Locaux disponibles à la location 7,0%

Rappel : au 2^{ème} semestre 2018, le TOF « ASPIM » était de 91,5% et le TOF « BRUT » de 93,9%.

TOF « ASPIM » COMPARÉ AU S2 2018 -1,4 POINT
--

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

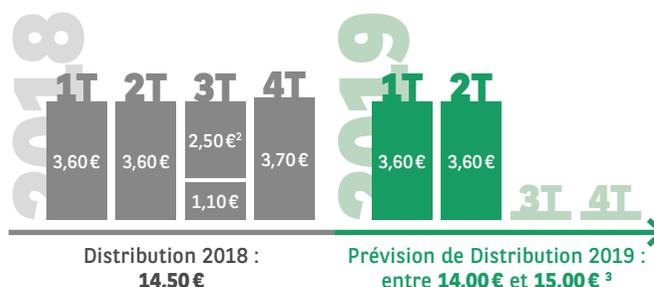
ACOMPTÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2019, PAR PART

- » 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'IR¹
- » Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles²

25/07/2019

3,60 €

Rappel des distributions (en € / part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

² Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées 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.

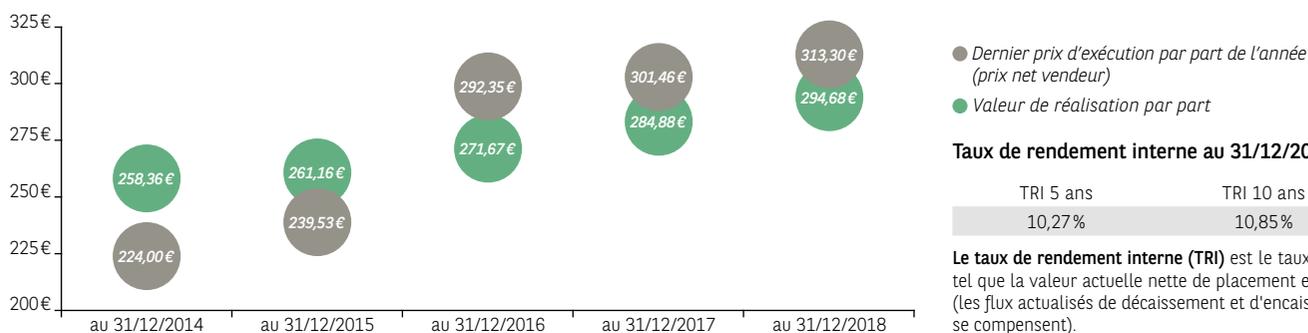
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du semestre



Indicateurs historiques

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



● Dernier prix d'exécution par part de l'année (prix net vendeur)

● Valeur de réalisation par part

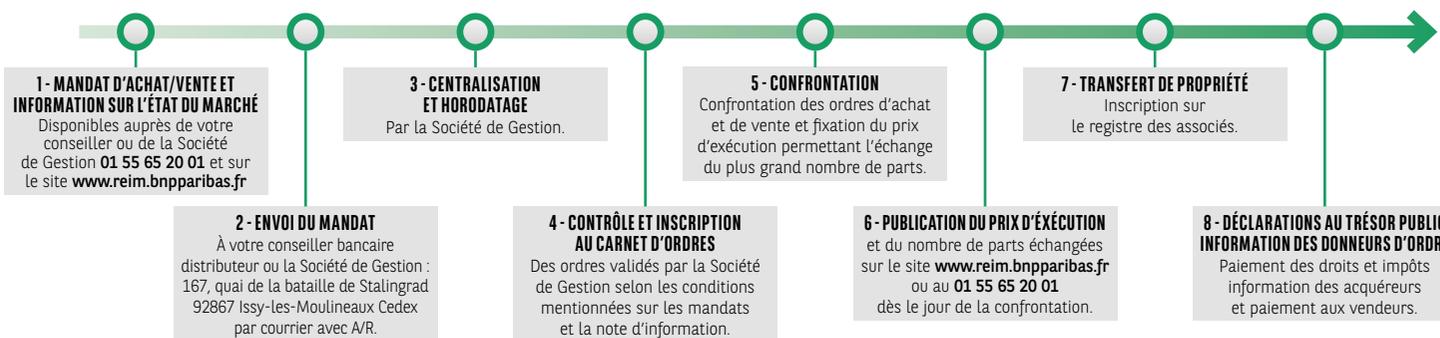
Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
10,27%	10,85%

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 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 : 31/07 - 30/08 - 30/09 - 31/10

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.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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 - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Soprorente

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1^{er} et 2^{ème} semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3^{ème} trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr. Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.