



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

# Soprorente

Bulletin trimestriel d'information 17-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017

Découvrez le site BNP Paribas REIM France sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance d'ici la prochaine assemblée générale annuelle.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### SITUATION LOCATIVE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) a significativement augmenté (96,3% contre 90,0% au trimestre précédent) grâce à la vente de l'actif rue Kléber à Levallois-Perret (92) qui était vacant et représentait 6,6% des loyers potentiels de votre SCPI au 30/06/2017. Le principal vide locatif « pèse » 3,1% des loyers de la SCPI. Il concerne l'actif Le Descartes à Noisy-le-Grand (93).

### ACQUISITIONS - CESSION

Au cours de ce même trimestre, votre SCPI a procédé à l'**acquisition** d'un portefeuille de 4 commerces localisés à Paris, loués à des activités de restauration, pour un volume de 7,1 M€ acte en mains (AEM) :

- 137, avenue Malakoff (75016), actif loué au groupe « Gran Maximo » (204 m²) ;
- 180, rue du Faubourg St-Honoré (75008), local loué à l'enseigne « Merci Jérôme » (259 m²) ;
- 16, rue Linné (75005), local loué à « Affogato » (123 m²) ;
- 96, rue Jean-Pierre Timbaud (75011), actif loué à l'établissement « Les Belles Miettes » (45 m²).

Par ailleurs, une promesse a été signée le 12/07/2017 pour l'acquisition du dernier actif du portefeuille (une crèche de 154 m² située au 117, rue de Montreuil à Paris 11<sup>ème</sup>) pour un montant de 1,5 M€. La réitération de la promesse est prévue au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Ces acquisitions ont pu être financées par (i) la **cession** de l'actif rue Kléber à Levallois-Perret (92) intervenue le 18/07/2017 pour 6,2 M€, et (ii) un emprunt contracté auprès de LCL le 27/09/2017 pour un montant maximum de 5,6 M€, au taux fixe de 1,12% sur 5 ans.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

		2017	Rappel 2016
Date de paiement : 25 octobre 2017	Pleine jouissance		4T
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017, par part	1,10 €	1,10 € /part + 2,50 € /part**	3,60 € /part
Dont revenus de capitaux mobiliers	-	3,60 € /part	3T
Prélèvements sociaux (15,5%)	-	3,60 € /part	1,20 € /part + 2,50 € /part**
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	3,60 € /part	2T
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles**, par part	2,50 €	Distribution prévisionnelle 2017 : Entre 14,00 € /part et 15,00 € /part	1T
			Distribution 2016 : 14,50 € /part

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Montant des plus-values versées dans les conditions décidées en assemblée du 3 juin 2016 et 12 juin 2017.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 4 entrées : **631 m²** ► Total des loyers des entrées : **285 K€**

## LE TRIMESTRE EN BREF

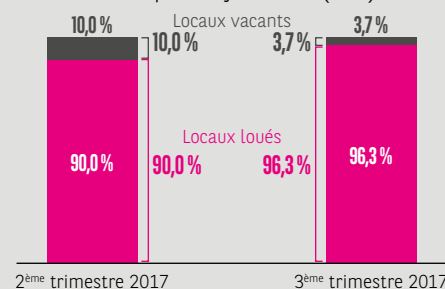
► Acompte sur dividende :

**1,10 €** par part  
et **2,50 €** par part  
au titre de plus-values

► Dernier prix d'exécution de la part :

**298,72 €**

► Taux d'occupation financier (TOF) :



► Nombre d'immeubles :

**29**

► Loyers facturés :

**1 147 K€**

► **4** entrées

► **1 915** associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **Angle Rue du Faubourg Saint-Honoré – Rue de Berri (75008)**

Acquisition d'un commerce d'angle de 259 m², loué à l'enseigne « Merci Jérôme » (boulangerie)

## NOMINATION SIGRID DUHAMEL

Présidente de BNP Paribas REIM France

Je suis ravie et honorée d'intégrer BNP Paribas REIM France dont les équipes contribuent au succès de l'entreprise depuis plusieurs années. Je suis impatiente de poursuivre vers la voie de l'excellence. C'est sur cet élan que nous construirons les prochaines étapes afin de continuer à satisfaire les attentes de nos clients et de rester votre meilleur partenaire.

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 1,8 million de m² commercialisés sur les neuf premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une légère hausse de +2% par rapport à la même période en 2016 et restent supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus 5 000 m², en progression de +13% sur un an. À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Orange de 57 000 m² de bureaux dans son futur siège social à Issy-les-Moulineaux. À l'inverse, le marché des petites et moyennes surfaces affiche un repli de 5% sur un an.

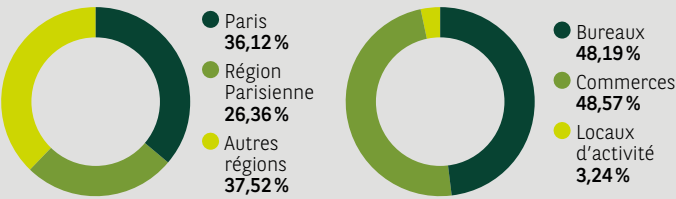
Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,7% à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,2%, bien loin de sa moyenne décennale (autour de 4,5%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,2%). Même si les taux de vacance progressent encore en Boucle Nord (15,3%) et stagnent en Péri-Défense (16,6%), des tendances baissières s'observent tant en Boucle Sud (8,3%) qu'à Neuilly/Levallois (8,5%).

L'offre en chantier a fortement progressé pour atteindre au 1<sup>er</sup> octobre 2017 un plus haut niveau depuis 2008 (1,3 million de m² pour plus de 80 immeubles). Au cours des prochains trimestres, les taux de vacance devraient enregistrer des tensions haussières, en particulier dans Paris et dans le Croissant Ouest.

### INVESTISSEMENT

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un faible niveau de 14,1 milliards d'euros au cours des neuf premiers mois de l'année 2017. Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, les taux de rendement « prime » des bureaux ont peu évolué en Île-de-France, avec toutefois une légère baisse actée dans Paris QCA (3,05%). En revanche, les taux de rendement moyens accélèrent leur compression, notamment dans Paris hors QCA et dans le Croissant Ouest. La bonne santé des marchés utilisateurs, le contexte économique favorable et les taux d'intérêt courts et longs toujours bas contribuent à cette dynamique de marché.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2017\*



\*en % des valeurs vénales au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions.  
Suite à la cession de l'actif rue Kléber à Levallois-Perret (92) et à l'acquisition de 4 commerces parisiens, un recentrage du patrimoine sur Paris et sur les commerces s'opère.

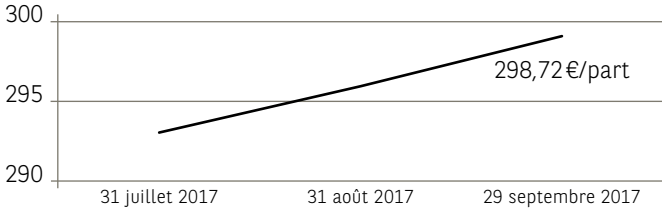
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	748
Prix d'exécution moyen, net vendeur	294,00€/part
Dernier prix d'exécution (29/09/2017)	298,72€/part
Dernier prix acquéreur*	327,99€/part

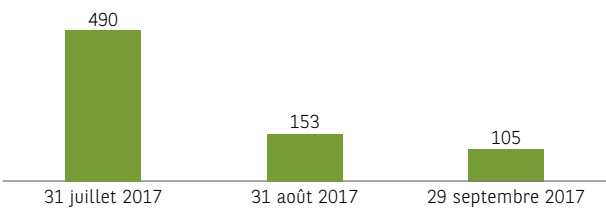
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 30 septembre 2017	
Nombre de parts à la vente	404
En % du nombre total de parts	0,17%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Évolution du prix d'exécution du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017



Nombre de parts échangées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017



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

Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion **01 55 65 20 01** et sur le site **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** 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 INFO DES DONNEURS D'ORDRE

Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Soprorente	Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/10 - 30/11 - 29/12 - 31/01	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>e</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 (Relations 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)

