



# Soprorrente

Bulletin trimestriel d'information 16-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### ➤ MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif de bureaux en Île-de-France a montré des signes de reprise au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016, en hausse de +19% sur un an. Les loyers économiques réels se situant toujours à des niveaux particulièrement bas, les grands utilisateurs sont incités à relancer leurs projets immobiliers. Ainsi, à titre d'exemple, deux transactions majeures ont été recensées sur le marché de La Défense via la prise à bail par Deloitte de 30 500 m<sup>2</sup> dans la Tour Majunga ainsi qu'à Paris 19<sup>ème</sup>, via la location de 20 100 m<sup>2</sup> par une grande entreprise française dans le Millénaire 4.

Le marché locatif dans les six principaux marchés régionaux (Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux et Nantes) affiche également un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2016, en progression de 40% sur un an (225 000 m<sup>2</sup> placés au cours des trois premiers mois de l'année 2016) et bien supérieur à la moyenne des cinq dernières années (+30%). Lyon reste de loin le premier marché régional avec 67 000 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Les valeurs locatives restent quant à elles stables dans les principaux marchés régionaux, avec néanmoins deux tendances qui s'opposent. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement devant la rareté croissante de l'offre neuve. De l'autre côté, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. L'excès d'offre sur ce segment de marché explique cette évolution des prix.

### ➤ INVESTISSEMENT

De son côté, l'investissement en immobilier d'entreprise en France démarre fébrilement l'année 2016, avec 3,8 milliards d'engagements au 1<sup>er</sup> trimestre, en recul de 35% sur un an. Les investissements de plus de 100 millions d'euros ont temporairement fait défaut, représentant au cours des trois premiers mois de l'année seulement 41% des volumes, contre 64% en 2015. Les taux de rendement « prime » sont tous orientés à la baisse, quel que soit le secteur géographique ou la typologie d'actif. Le taux « prime » des bureaux dans le QCA, qui s'établit actuellement à 3,25%, pourrait atteindre les 3% en cours d'année.

## ACQUISITION / CESSION

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

L'actif le Métropole à Villeneuve d'Ascq a été cédé le 26 février 2016 au prix net vendeur de 3 445 K€.

## LE TRIMESTRE EN BREF

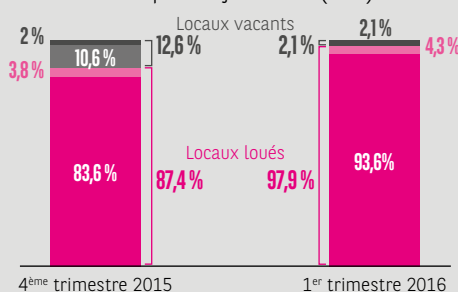
- Acompte sur dividende :

**3,60€ par part**

- Dernier prix d'exécution de la part :

**243€**

- Taux d'occupation financier (TOF) :



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

- Nombre d'immeubles :

**24**

- Loyers facturés :

**1 086 K€**

- **0** entrée et **0** libération

- **1 909** associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



- **Parc d'Ariane**  
Avenue de la grande Thumine  
Actif de bureaux de 765 m<sup>2</sup>  
situé à Aix-en-Provence.

Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ordinaire de Soprorrente se tiendra le 3 juin 2016 à 14h30. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion :

167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex

### ➤ DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

### ➤ ISF 2016

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La moyenne des prix net vendeur de l'année 2015 a été de 229 € par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2015 était de 239,53 € par part.

Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ➤ INVESTISSEMENT ET CESSION

Le 26 février 2016, la vente définitive de l'immeuble « Le Métropole », Place Salvador Allende à Villeneuve d'Ascq (59) a été réalisée. L'immeuble d'une surface de 4 764 m<sup>2</sup> entièrement vacant, a été cédé au prix de 3,4 M€ net vendeur.

Le produit de cet arbitrage et les fonds disponibles de votre SCPI ont été d'ores et déjà réemployés puisqu'une promesse de vente portant sur un commerce occupé par FRANPRIX, rue Marcel Bontemps à Boulogne-Billancourt (92), pour un montant de 5,3 M€ acte en mains (rendement de 5% AEM), a été régularisée.

D'un volume d'investissement un peu supérieur à ce qui est recherché pour votre SCPI, les nombreux atouts de cet actif ( première couronne parisienne, construction récente, nature commerciale des locaux, qualité de la location) ont affirmé sa pleine conformité à la stratégie de Soprorrente.

### ➤ SITUATION LOCATIVE

Le TOF « ASPIM » net des franchises (les locaux loués sous franchise étant considérés comme des locaux vacants), progresse fortement, compte tenu de l'arbitrage de l'immeuble vacant Place Salvador Allende à Villeneuve-d'Ascq (59) qui représentait à lui seul près de 10,5% de la vacance de la SCPI. Il s'établit au 31 mars 2016 à 93,6%.

Le TOF brut, quant à lui frôle les 98%, qui est un taux exceptionnel dans le contexte du marché locatif de l'immobilier d'entreprise d'aujourd'hui.

Cependant, suite à des impayés, une procédure judiciaire a été engagée à l'encontre du locataire occupant le 34 rue Kleber à Levallois (92), et une restitution des locaux est prévue prochainement. Ce locataire représente près de 6% des loyers de la SCPI.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

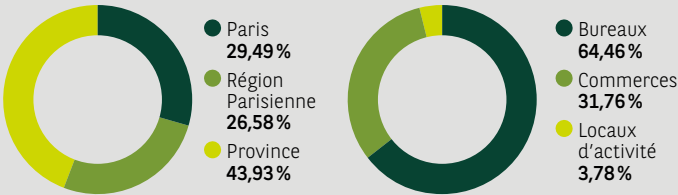
Date de paiement : 25 avril 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2016, par part	3,60 €/part	3,60 € /part	3,60 € /part 4T
Dont revenus de capitaux mobiliers	-		1,20 € /part + 2,50 € /part** 3T
Prélèvements sociaux (15,5%)	-		3,60 € /part 2T
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	Prévision de distribution 2016 : 14,50 €/part	3,60 € /part 1T

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Distribution de plus-values immobilières réalisées.

Distribution 2015 : 14,50 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016\*



\* en % des valeurs vénale au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015

Capital statutaire :	36 912 015 €	Distribution 2015 :	14,50 €/part**
Nombre de parts :	241 255	TOF « ASPIM » au 31/12/2015* :	83,6 %
Valeur vénale :	58,1 M€	TOF brut au 31/12/2015 :	87,4 %
	242,54 €/part	Surface :	36 070 m²
Valeur de réalisation :	63,0 M€		
	261,16 €/part		

\*L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

\*\*Dont 2,50 € au titre de plus-values immobilières réalisées.

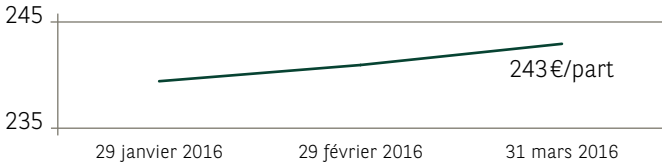
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	950
Prix d'exécution moyen, net vendeur	242,00 €/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2016)	243,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	266,81 €/part

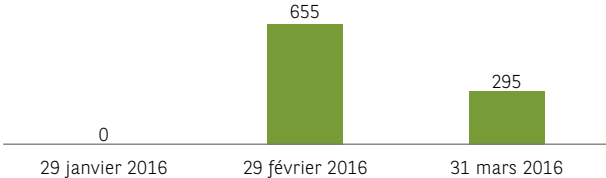
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5 % et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2016	
Nombre de parts à la vente	866
En % du nombre total de parts	0,36 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Evolution du prix d'exécution du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



Nombre de parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



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](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.

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 12 h. Prochaines dates : 29/04 - 31/05 - 30/06 - 29/07	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@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



L'immobilier d'un monde qui change

