

Soprorente

 Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1^{er} trimestre 2017

 Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2017

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ IMMOBILIER

➤ Marché locatif en Île-de-France

Avec 664 000 m² commercialisés sur les trois premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une hausse significative de 27% par rapport à la même période en 2016 et restent très largement supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (19 transactions pour un volume total de 323 000 m²). À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Natixis de 87 000 m² de bureaux dans le projet emblématique des tours Duo (Paris 13^{ème}).

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance de bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,6% à la fin du 1^{er} trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,5%, bien loin de sa moyenne décennale (4,6%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,6%). Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (15%).

À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (proche de 12%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées (autour de 25%).

➤ Marché de l'investissement

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un niveau modéré de 3,5 milliards d'euros au 1^{er} trimestre 2017 (-22% sur un an). Ce début d'année se distingue par une présence notable des acquéreurs internationaux, ayant capté 48% des volumes, en particulier les Allemands (20%), les Américains (12%) ainsi que les Britanniques (11%).

Durant le 1^{er} trimestre 2017, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué en Région parisienne, se situant toujours à 3,15% dans Paris QCA et à 3,65% dans le Croissant Ouest. Peu de variations s'observent en Régions, à l'exception de Lyon qui affiche désormais un taux « prime » en bureaux de 4%, à comparer à 4,8% l'an passé. Les tensions sur le rendement de l'OAT à 10 ans, proche de 1% début avril 2017, sont encore trop modérées pour entraîner une réelle inflexion sur les taux immobiliers.

LE TRIMESTRE EN BREF

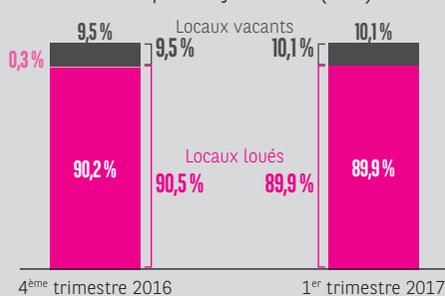
- Acompte sur dividende :

3,60€ par part

- Dernier prix d'exécution de la part :

294,17€

- 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 :

26

- Loyers facturés :

1 093 K€

- 1 libération

- 1 897 associés

L'ACTIF DU TRIMESTRE



- Le Centre Grand Var situé à La Garde (83)

 Actif de bureaux de 1 208 m² entièrement loué.

 Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

➤ ISF 2017

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) de l'année 2016 a été de 256€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2016 était de 292,35€ par part.

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

➤ DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet 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.

➤ SITUATION LOCATIVE

Au 1^{er} trimestre 2017, le TOF « ASPIM » (net des franchises de loyers) diminue très légèrement pour s'établir à 89,9% (90,2% au trimestre précédent). Le TOF Brut est également de 89,9% puisqu'aucune mesure d'accompagnement (franchise de loyer, ...) n'est à constater ce trimestre. L'évolution du TOF s'explique exclusivement par le congé du locataire Orange, qui avait installé une antenne en toiture terrasse de l'immeuble situé au 47, boulevard Diderot à Paris 12^{ème} (75), pour un loyer de 20 K€ annuel.

Par ailleurs, aucune relocation, n'a eu lieu.

➤ ACQUISITION / CESSION

Aucune acquisition ni cession n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2017.

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 avril 2017	Pleine jouissance	2017	Rappel 2016
Acompte 1 ^{er} trimestre 2017, par part	3,60 €	4T	3,60 € /part
Dont revenus de capitaux mobiliers	-	3T	1,20 € /part + 2,50 € /part**
Prélèvements sociaux (15,5%)	-	2T	3,60 € /part
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	1T	3,60 € /part
			Distribution 2016 : 14,50 €/part
			Distribution prévisionnelle 2017 : Entre 14,00 €/part et 15,00 €/part.

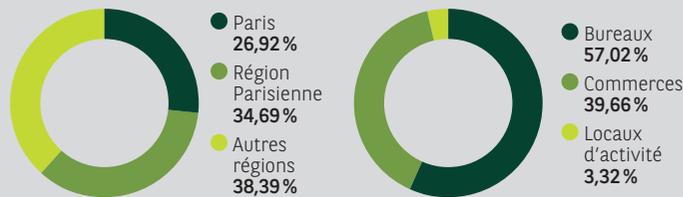
* Sauf cas de dispense justifié.

** Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées en assemblée du 3 juin 2016.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

- 1 libération :
- Loyer annuel : **20 K€**
- Congé du locataire Orange qui avait installé une antenne en toiture terrasse de l'immeuble situé au 47, boulevard Diderot à Paris 12^{ème} (75).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2017*



*en % des valeurs vénables au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

Capital statutaire :	36 912 015€	Distribution 2016 ⁽²⁾ :	14,50€/part
Nombre de parts :	241 255	TOF «ASPIM» ⁽¹⁾ :	90,2%
Valeur vénale ⁽³⁾ :	64,8 M€	TOF brut ⁽¹⁾ :	90,5%
Valeur de réalisation :	271,67€/part	Surface :	32 173 m ²
	268,53€/part		

⁽¹⁾ L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

⁽²⁾ Dont 2,50€ par part au titre de plus-values immobilières réalisées.

⁽³⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

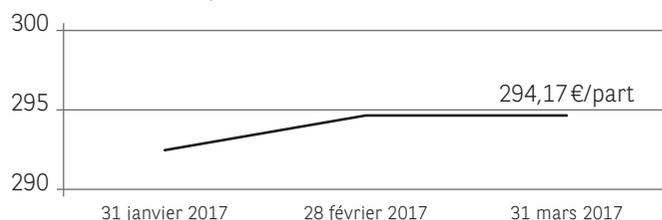
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 ^{er} trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	179
Prix d'exécution moyen, net vendeur	294,17€/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2017)	294,17€/part
Dernier prix acquéreur*	323,00€/part

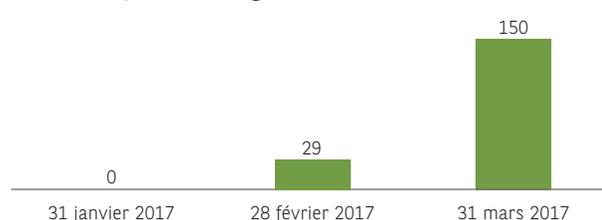
* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2017	
Nombre de parts à la vente	918
En % du nombre total de parts	0,38%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Évolution du prix d'exécution du 1^{er} trimestre 2017



Nombre de parts échangées au cours du 1^{er} 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 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.	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
Sopronente	Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h. Prochaines dates : 28/04 - 31/05 - 30/06 - 31/07	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 ^e 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)

Sopronente, 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^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

