

SOPRORENTE

Bulletin d'information n°46 du 1^{er} trimestre 2010
valable du 1^{er} avril au 30 juin 2010

Sommaire

> GESTION DU PATRIMOINE
DE SOPRORENTE 1

> CAPITAL, DISTRIBUTION,
MARCHÉ DES PARTS 2

> VOTRE SOCIÉTÉ 3

> ACTUALITÉ 3

> FONCTIONNEMENT
DU MARCHÉ DES PARTS
DE SOPRORENTE 4

Gestion du patrimoine de Soprorente

>>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

RELOCATION DU TRIMESTRE

La société Volubill a pris à bail 713 m² de bureaux à Meylan (38). Cette relocation représente un loyer annuel de l'ordre de 65 500 euros.

CONGÉS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, trois congés ont été enregistrés :

- à Noisy-le-Grand (93), La Poste – Segac a quitté 791 m² de bureaux ;
- à Toulouse, place Wilson, CTCPA a quitté 156 m² de bureaux ;
- à Paris 14^{ème}, avenue du Maine, Manpower France a donné congé d'un local commercial de 130 m².

Ces trois libérations représentent un loyer annuel de l'ordre de 207 000 euros.

>>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2009	1 ^{er} trimestre 2010
Estimation loyers facturés	5 646 558 €	1 284 774 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	6 356 337 €	1 541 126 €
Taux d'occupation financier	88,8 %	83,4 %

>>> CONTENTIEUX

	Au 31 mars 2010
Dotation nette (*) moyenne aux provisions pour créances douteuses (en % des loyers facturés hors taxe depuis le 1 ^{er} janvier 2010)	-

(*) Dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables – en conformité avec le rapport annuel –

Capital, distribution, marché des parts

>>> CAPITAL AU 31 MARS 2010

	Au 31 décembre 2009	Au 31 mars 2010
Nombre de parts	241 255	241 255
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	1 956	1 951

>>> DISTRIBUTION

	Montant par part	Prix acquéreur au 31 décembre	Rendement avant prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus des liquidités
RAPPEL			
Dividende 2009	15,80 €	260,29 €	6,07 %
2010			
1 ^{er} trimestre (mis en paiement : le 26.04.2010)	3,95 €		

Le dividende de ce premier trimestre est calculé sur la base d'une distribution annuelle prévisionnelle équivalente à celle de l'année 2009.

>>> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Société	Confrontations	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution - prix revenant au vendeur -	Prix acquéreur*
Sopronente	1 ^{er} trimestre 2010			
	au 29 janvier	980	247,62 €	273,99 €
	au 26 février	95	259,00 €	286,58 €
	au 31 mars	35	250,00 €	276,63 €

* Rappel : pour tout associé déjà porteur de parts de la SCPI Sopronente, seule s'ajoute aux droits d'enregistrement de 5 %, une commission forfaitaire de 59,80 € par dossier

Ordres de vente restant inscrits au 31 mars 2010	16 parts
- en % du nombre de parts composant le capital social	0,01 %
- parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Il est rappelé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts

Votre société

>>> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de Soprorente se tiendra le 14 juin 2010 à 14h30, au Centre Regus, 72, rue du Faubourg Saint Honoré, Paris 8^{ème}.

>>> IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2010 ET DÉCLARATIONS FISCALES 2009

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1^{er} janvier 2010.

La moyenne des prix nets "vendeur" enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2009 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour votre SCPI, ce prix net moyen est de 218 euros.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution de 2009 était de 235,24 euros.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les récapitulatifs des revenus en vue des déclarations fiscales ont été adressés aux associés fin mars 2010.

Actualité

INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE BNP PARIBAS REIM :



Question :

Nous traversons depuis deux ans un contexte économique et immobilier difficile. Le ressentez-vous ?

C. de F. :

Dans le métier de gestion d'actifs immobiliers, l'impact des difficultés économiques a été limité, en 2009. Les résultats globaux de nos SCPI ont probablement été les meilleurs de ces cinq

dernières années et les distributions généralement augmentées, sans prélever, bien au contraire, sur le report à nouveau. L'année 2010 risque d'être plus difficile. Si, pour certains économistes, le gros de la crise est passé, nous en ressentons une sorte d'effet "retard". Dans le patrimoine de nos SCPI, l'évolution des taux de vacance est à la hausse et cette tendance devrait persister dans les mois à venir. De nombreuses entreprises ont été ou sont fragilisées par la crise. Nous préférons négocier leur maintien dans les lieux, qui passe notamment par des baisses de loyer si les conditions de marché le requièrent. D'ailleurs, l'article 145-39 du Code de Commerce permet à un locataire de demander que son loyer soit révisé aux conditions de marché dès lors que celui-ci a, par le jeu de l'indexation (sur l'indice INSEE du Coût de la Construction dans la grande majorité des baux), augmenté de plus de 25 % par rapport à son niveau de départ. Or, pour les locataires entrés il y a quelques années, c'est souvent le cas.

Question :

Comment faites-vous face à cette situation ?

C. de F. :

Nous avons adopté une démarche volontariste. Nous nous sommes rapprochés des principaux locataires concernés et avons ouvert des négociations

avec eux. Locataires et bailleurs sont gagnants à s'entendre et à choisir la voie de la négociation amiable plutôt que celle de la procédure judiciaire, lourde et aléatoire. Pour nos SCPI, mieux vaut un loyer moindre qu'une vacance, qui peut être longue et pendant laquelle elles devront supporter les charges, la fiscalité locale et, bien souvent, réaliser des travaux.

L'effet de ces renégociations n'a que partiellement joué, en 2009. En revanche, il se fera pleinement sentir à compter de 2010. Ajoutée au risque d'insolvabilité de certains locataires, cette tendance nous fait anticiper des recettes locatives et des résultats orientés à la baisse.

Question :

La distribution pourrait donc baisser ?

C. de F. :

C'est très peu probable. Nos SCPI ont constitué des réserves, que nous appelons le "report à nouveau", et qui représentent généralement plus d'un trimestre de distribution. Cette précaution nous permettra de compenser le recul des résultats et de maintenir la distribution 2010 à son niveau de 2009.

Question :

En conclusion, le placement en SCPI reste-t-il intéressant ?

C. de F. :

Plus que jamais. En ce qui concerne la gestion d'actifs, l'un des grands avantages du placement est la diversification des risques locatifs. Nos SCPI comptent environ 1 800 locataires, des plus grandes entreprises aux plus petites, présentes dans tous les domaines d'activité, ainsi que des administrations. Cette grande variété de locataires et de situations n'est pas à la portée d'un investisseur personne physique.

Fonctionnement du marché des parts de Soprorente

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats "nouvelle formule" sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

>>> RAPPEL DES MODALITÉS GÉNÉRALES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution est déterminé par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre, à la fin de la période d'enregistrement, soit le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures.

Fixation du Prix d'exécution Calendrier du 2^{ème} trimestre 2010

Vendredi 30 avril lundi 31 mai mercredi 30 juin

Les ordres de vente et d'achat doivent impérativement parvenir à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation, avant 12 heures.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Les **ordres de vente et d'achat** sont établis uniquement à partir de formulaires disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion ou téléchargeables sur le site Internet.

Ces documents, dûment complétés et signés, sont adressés au siège de la Société de gestion par courrier avec avis de réception.

Les ordres de vente font référence au prix minimum de vente net de frais souhaité par le vendeur – en nombre entier d'euros.

Tout ordre de vente de parts détenues depuis moins de 15 ans doit être complété des informations nécessaires à l'accomplissement des formalités déclaratives dans le cadre du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières.

Les ordres d'achat font référence au prix maximum d'achat, tous frais et droits compris, souhaité par l'acquéreur.

La Société de gestion centralise les ordres reçus. Après vérification, ces ordres de vente et d'achat sont horodatés et inscrits sur le registre prévu à cet effet.

Couverture des ordres

Tout ordre d'achat doit faire l'objet d'une couverture représentant le montant total, frais compris, de l'achat envisagé. Le donneur d'ordre peut effectuer le règlement par virement sur le compte ouvert au nom de la SCPI (références indiquées sur le mandat d'achat) ou par chèque de banque pour dépôt sur ce compte. La société de gestion restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

Exécution

Les ordres validés à la date de confrontation sont exécutés automatiquement dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Les transactions sont immédiatement retranscrites dans le registre des associés.

Les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité.

Un ordre d'achat ou de vente peut faire mention d'une demande d'exécution partielle ou totale. Sans indication, celui-ci peut être exécuté partiellement.

Pour toute **modification ou annulation d'un ordre**, il convient de communiquer à la Société de gestion le formulaire adéquat transmis dans les mêmes conditions que le formulaire initial.

La Société de gestion tient à la disposition du public les informations relatives aux prix et quantités figurant sur le registre des ordres. Il est transmis sur demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur ce registre ainsi que les quantités de parts s'y rapportant. Toute personne a également la possibilité de connaître le dernier prix d'exécution et la quantité de parts échangée à ce prix :

– soit en téléphonant au **01 55 65 23 55** – **Information des associés**,

– soit en consultant le site internet **www.reim.bnpparibas.fr**

>>> CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les cessions directes sans intervention de la société de gestion demeurent toujours possibles entre associés. Si le cessionnaire n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion.

Les conditions des transactions sont librement débattues entre les parties. L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement au taux de 5 %. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion, par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement ainsi que du versement d'un forfait pour frais de dossier de 50 € HT, soit 59,80 € TTC.

Soprorente – Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre 75002 Paris
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 09-05 en date du 3 mars 2009
Adresse postale : 30, rue Marguerite Long 75832 Paris Cédex 17
Téléphone : 01 55 65 23 55 – Télécopie : 01 55 65 26 60 / 01 55 65 28 25
www.reim.bnpparibas.fr – reim-bnpparibas@bnpparibas.com