



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

Agrément AMF n°GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

# SOPRORENTE

Bulletin d'information n°47 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010  
valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2010

## Sommaire

> EDITORIAL ..... 1

> ACTUALITÉ..... 1-2

> GESTION DU PATRIMOINE  
DE SOPRORENTE..... 2-3

> CAPITAL, DISTRIBUTION,  
MARCHÉ DES PARTS ..... 3

> FONCTIONNEMENT  
DU MARCHÉ DES PARTS  
DE SOPRORENTE..... 4

**L'ÉQUIPE DE BNP PARIBAS REIM**  
**VOUS SOUHAITE UN EXCELLENT ÉTÉ.**

## Éditorial



Tout d'abord, un grand merci à ceux qui ont bien voulu prendre part à l'assemblée générale annuelle de Soprorente. Elle a permis aux associés présents de dialoguer avec leur Conseil de Surveillance et avec la société de gestion. Il y a trois mois, je faisais part de mes craintes quant à l'évolution des taux d'occupation des SCPI investies en immobilier d'entreprise. Ce trimestre, le taux d'occupation progresse permettant de maintenir la distribution trimestrielle au même niveau qu'au premier trimestre de l'année.

Phénomène marquant de ces derniers mois, la faveur des épargnants et des investisseurs pour le produit SCPI se confirme. Dans son dernier numéro, la revue "Mieux vivre Votre argent" a sélectionné vingt SCPI "généreuses en revenus", parmi lesquelles sept SCPI gérées par BNP Paribas REIM.

Cette sélection n'était pas basée sur le seul critère du rendement 2009, mais également sur la régularité ou la progression des revenus distribués. Soprorente figure en bonne place dans ce classement.

Votre société de gestion poursuivra ses efforts pour que les prochains mois confirment ces résultats.

**Jacqueline Faisant**  
Président du Directoire

## Actualité

### LE MARCHÉ FRANCILIEN DE BUREAUX

#### La demande de bureaux

Un peu plus d'un million de m<sup>2</sup> ont trouvé preneurs, au cours du premier semestre 2010. Ce chiffre marque une augmentation de 16 % par rapport à la même période de 2010. Paris intra-muros a même progressé de plus de moitié.

Parmi les grandes transactions, un tiers a été conclus dans le secteur diffus de Paris.

#### L'offre

Avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, l'offre a poursuivi sa hausse (+ 23 %, en un an).

Toutefois, l'offre à un an a crû plus modestement (+ 8 %). et les chantiers en cours ont, eux, baissé de près de moitié.

### Les investissements en Ile-de-France

Avec environ 0,75 milliard d'euros investis en bureaux franciliens au premier trimestre 2010, le marché a doublé de volume par rapport au premier trimestre 2009, son point bas, mais a fortement reculé par rapport au trimestre précédent, il est vrai particulièrement actif.

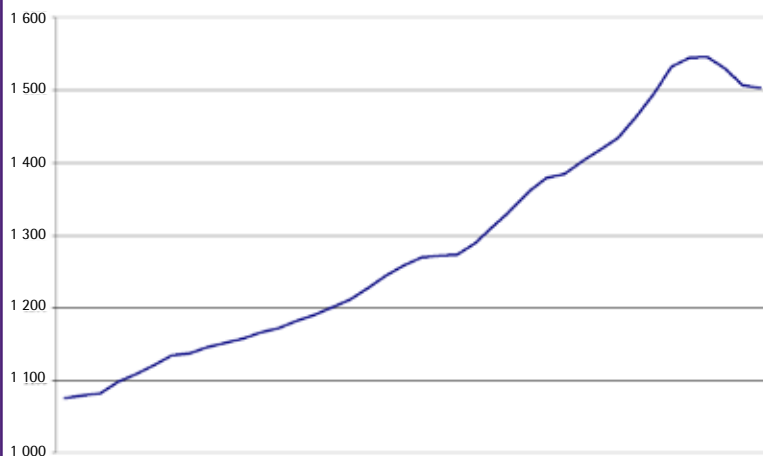
Les taux de rendement affichent un recul marqué pour les meilleurs actifs, sécurisés par des baux longs et une bonne signature, mais remontent pour les autres.

### Le taux de vacance

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, il s'établissait à 7,3 % au 31 mars 2010, contre 6,8 % à fin 2009. Aucune zone francilienne n'a été épargnée par la hausse, même si la vacance dans Paris intra-muros reste contenue.

## DE NOUVEAUX INDICES D'INDEXATION DES LOYERS

L'ICC de début 2000 à aujourd'hui



Traditionnellement, en matière d'immobilier d'entreprise, c'est l'indice du coût de la construction (**ICC**) qui sert de référence à la révision des loyers.

### DES INVESTISSEURS PRUDENTS, MAIS AVIDES D'ACQUISITIONS.

A l'initiative d'IPD-France (Investment Property Databank) et de l'Agence Régionale de Développement Paris Ile-de-France, un panel d'investisseurs immobiliers, représentant plus de 100 milliards d'euros d'actifs situés et gérés en France, a été interrogé.

Pour les **bureaux** en Ile-de-France, les investisseurs s'attendent à une demande placée de 1,9 million de m<sup>2</sup> cette année, soit sensiblement le même niveau qu'en 2009. Concernant les loyers, le panel a ré-estimé à la hausse le niveau du loyer prime facial dans le quartier central des affaires, de 685 €/m<sup>2</sup> hors taxe hors charges à 706 €/m<sup>2</sup> sur les mêmes bases. « Le sentiment des investisseurs sur le marché locatif évolue positivement. Ils ont acté les dernières transactions dans le quartier central des affaires de Paris, notamment celle de l'immeuble Origami avenue Hoche (Paris 8 e), signé à 830 euros le mètre carré en facial, mais restent prudents quant à l'évolution du loyer moyen sur l'ensemble de la région francilienne », souligne Cécile Hickel, responsable de cette étude chez IPD. En effet, les panélistes estiment que les loyers moyens n'ont pas augmenté à Paris et s'attendent à ce qu'ils restent sous pression en Ile-de-France en 2010.

Dans le **commerce**, malgré le fléchissement de la consommation des ménages et la baisse de la fréquentation des centres commerciaux, les investisseurs ne sont plus que 50 % à anticiper une légère hausse de la vacance dans les centres commerciaux, contre 69 %, un an plus tôt. Quant aux valeurs locatives,

Toutefois, devant la forte hausse de cet indice au cours des dernières années (voir graphique ci-contre), les professionnels et les pouvoirs publics ont imaginé de lui substituer d'autres indices, moins volatiles.

Pour les locaux commerciaux, un indice de référence a été mis au point. Il s'agit de l'**ILC** (indice des loyers commerciaux), qui prend en compte et pondère l'indice des prix à la consommation (**IPC**) pour 50 %, l'**ICC** pour 25 % et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail (**ICAV**) pour 25 %.

Il n'a pas de caractère obligatoire, mais il est sollicité par les enseignes lors des négociations.

Par ailleurs, le 8 avril 2010, le Sénat a adopté, en première lecture, l'instauration d'un indice des loyers des activités tertiaires (**ILAT**). Cet indice prend en compte l'indice des prix à la consommation (50%), l'ICC (25 %) et l'évolution annuelle du produit intérieur brut (25 %).

Ce nouvel indice concerne tous types d'immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, locaux d'activité), hors commerces. Il sera, lui aussi, optionnel.

Le Conseil Constitutionnel a annulé cette loi, mais, semble-t-il, uniquement pour une question de forme.

En tout état de cause, l'application de ce nouvel indice est différée.

le sentiment penche en faveur de la stabilisation, même si de nombreux propriétaires de centres commerciaux s'attendent à être sollicités par leurs locataires en vue d'une réduction de leur loyer.

En logistique, les **investisseurs** ressentent une petite bouffée d'air. Deux tiers d'entre eux estiment que la demande placée redémarrera légèrement en 2010 et en 2011. Le panel pense même que les loyers «prime» faciaux (50 euros du m<sup>2</sup> en Ile-de-France) ne devraient pas faiblir en 2010.

Du côté des **investissements**, les acteurs affichent un solide appétit. Ils prévoient d'investir 7,2 milliards d'euros en 2010 et 8,1 milliards d'euros en 2011. Pour la première fois, les bureaux en première couronne arrivent en tête des engagements envisagés. Dans le même temps, ces investisseurs ne souhaitent arbitrer qu'à hauteur de 3,9 Mds€. « La pression des capitaux est forte et le marché reste étroit, ce qui explique pourquoi les investisseurs privilégient le bureau au commerce dans leur stratégie d'acquisition. Ils veulent également du «cœur de cible», mais conscients que la concurrence reste trop forte et constitue l'un des freins à un redémarrage du marché de l'investissement, ils s'ouvrent peu à peu à des acquisitions d'actifs en redéveloppement, voire « en blanc », analyse Cécile Hickel. Ils sont ainsi 11 % à envisager des développements en blanc aujourd'hui, contre 8 % en décembre 2009.

Ce baromètre démontre, par delà une prudence bien légitime, un certain optimisme des investisseurs.

L'assemblée générale annuelle de Soprorente s'est tenue le 14 juin 2010. L'ensemble des résolutions a été adopté, à l'exception de celle relative au versement d'une commission d'arbitrage à la société de gestion.

## Gestion du patrimoine de Soprorente

### >>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

#### RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la société Sera Enseigne Airria a pris à bail 294 m<sup>2</sup> de bureaux à Meylan (38) et La Poste s'est installée dans 107 m<sup>2</sup> de bureaux avenue du Maine à Paris 14<sup>ème</sup>.

Ces deux relocations représentent un montant de loyer annuel de l'ordre de 82 500 euros.

#### CONGÉ DU TRIMESTRE

A Villeneuve-d'Ascq (59), la Communauté de communes a quitté 412 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette libération représente un loyer annuel de l'ordre de 67 000 euros.

## >>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

### RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Estimation loyers facturés	5 646 558 €	1 284 774 €	1 288 938 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	6 356 337 €	1 541 126 €	1 509 910 €
Taux d'occupation financier	88,8 %	83,4 %	85,4 %

## >>> CONTENTIEUX

	Au 30 juin 2010
Dotation nette (*) moyenne aux provisions pour créances douteuses (en % des loyers facturés hors taxe depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2010)	-

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

## Capital, distribution, marché des parts

### >>> CAPITAL AU 30 JUIN 2010

	Au 31 décembre 2009	Au 30 juin 2010
Nombre de parts	241 255	241 255
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	1 956	1 948

## >>> DISTRIBUTION

	Montant par part	Prix acquéreur au 31 décembre	Rendement avant prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus des liquidités
<b>RAPPEL</b>			
<b>Dividende 2009</b>	15,80 €	260,29 €	6,07 %
<b>2010</b>			
1 <sup>er</sup> trimestre (mis en paiement : le 26.04.2010)	3,95 €		
2 <sup>ème</sup> trimestre (mis en paiement : le 26.07.2010)	3,95 €		

## >>> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Société	Confrontations	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution - prix revenant au vendeur -	Prix acquéreur*
Soprorente	1 <sup>er</sup> 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 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2010			
	au 30 avril	43	257,00 €	284,37 €
	au 31 mai	61	257,00 €	284,37 €
	au 30 juin	102	257,00 €	284,37 €

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

Ordres de vente restant inscrits au 30 juin 2010	31 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

# 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 : les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats et effectuer les règlements par virement sur le compte ouvert au nom de la SCPI, tel que référencé sur le mandat d'achat "nouvelle formule", et non plus sur le compte initialement ouvert au nom de BNP Paribas Reim – Marché des parts, qui sera prochainement clôturé.

## >>> 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

vendredi 30 juillet      mardi 31 août      jeudi 30 septembre

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](http://www.reim.bnpparibas.fr) – [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)