



SCPI ACTUALITÉ SOPRORENTE

Bulletin trimestriel d'information n°52 du 3^e trimestre 2011
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

> INTERVIEW



TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : CE QUI VA CHANGER POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI
A la fin de l'été dernier, l'annonce par le Premier ministre de la suppression avec effet immédiat de l'abattement pour durée de détention a fait l'effet d'une bombe et a posé les bases d'une importante réforme

fiscale. Afin de décrypter ces mesures, **Laurent Modave, Avocat Associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.,** a accepté de répondre à nos questions.

Q : Pourquoi cette réforme fiscale ?

LM : L'abattement pour durée de détention permettait jusqu'à présent aux particuliers de ne plus subir d'imposition de leurs plus-values immobilières après quinze années de détention. Sa suppression a constitué la clé de voûte d'un plan de réduction des déficits publics (estimés à 11 milliards d'euros). À elle seule, telle qu'elle avait été annoncée le 24 août dernier, la suppression (avec effet immédiat) de cette mesure fiscale était censée procurer un rendement budgétaire estimé à 2,2 milliards d'euros en année pleine.

Q : Qu'est-il finalement advenu de la proposition initiale ?

LM : Réuni début septembre en session extraordinaire, le Parlement a adopté un texte finalement différent de cette proposition, tenant compte des réactions hostiles qu'elle avait suscitées. L'abattement pour durée de détention a été maintenu, mais le taux de l'abattement a été réduit et sa durée d'application étendue : il faudra désormais trente ans pour gommer totalement l'imposition des plus-values.

Q : Que change concrètement cette mesure ?

LM : Depuis 2004, en cas de cession d'immeubles ou de parts de SCPI, la plus-value à soumettre à l'impôt était diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. La plus-value était par conséquent totalement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au bout de quinze ans. Désormais, les plus-values imposables seront réduites d'un abattement égal à :

- 0 % pour les cinq premières années de détention ;
- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
 - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.
- La progressivité du nouveau mécanisme, combinée à la réduction du taux de l'abattement, produit un double effet. D'une part, elle alourdit la taxation des plus-values immobilières, d'autant que ces règles, comme auparavant, concernent à la fois les cessions d'immeubles réalisées par les SCPI et les cessions de parts réalisées par les associés. D'autre part, la réforme tend à rendre moins incitative la détention longue des investissements immobiliers.

Q : Comment traduire concrètement ces nouvelles règles ?

LM : A titre d'exemple, au bout de quinze années de détention, ce n'est plus 100 % de la plus-value qui est exonérée, mais 20 % seulement. Après vingt années de détention, l'abattement ne gomme qu'un tiers environ de la plus-value. Et il faut attendre vingt-quatre années de détention pour bénéficier d'un abattement de moitié (contre dix ans auparavant). L'exonération totale n'est quant à elle acquise que si l'immeuble ou les parts cédés ont été détenus pendant plus de trente ans.

Q : A quelle date ces nouvelles mesures seront-elles appliquées ?

LM : Ces nouvelles règles s'appliqueront aux plus-values réalisées au titre des cessions d'immeubles ou de parts qui interviendront à compter du 1^{er} février 2012, quelle que soit la date d'acquisition. Ainsi, la plus-value résultant d'une cession de parts de SCPI intervenant en juin 2012, par exemple, ne sera totalement exonérée que si les parts ont été acquises ou souscrites avant juin 1982.

Q : Quelles sont les autres mesures de cette réforme ?

LM : Cette réforme s'est accompagnée d'une suppression de l'abattement fixe de 1000 euros, qui venait jusqu'à présent minorer la plus-value imposable. Celle-ci est effective depuis le 21 septembre 2011, date d'entrée en vigueur de la loi. Enfin, le législateur a également décidé un relèvement du taux des prélèvements sociaux de 12,3 % à 13,5 %, qui a pour effet de porter à 32,5 % le taux effectif d'imposition des plus-values immobilières notamment. Cette augmentation est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2011.

SOMMAIRE

> INTERVIEW	1
> ACTUALITÉ	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	2
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS	3
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE SOPRORENTE	4



> ACTUALITÉ

LES MARCHES IMMOBILIERS

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE : LES ACTIFS « PRIME » RESTENT PRIVILÉGIÉS

Avec 5,2 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise en France au 1^{er} semestre 2011, le marché de l'investissement poursuit son ascension et enregistre une progression de 37 % comparativement à la même période 2010. La solidité et la transparence du marché immobilier français ont permis de soutenir l'activité au cours de ces six premiers mois. Cependant, malgré cette embellie, les investisseurs continuent de présenter une certaine aversion au risque et privilégient les actifs les plus sécurisés, situés dans les secteurs les plus liquides. Ainsi, en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise pourrait être compris entre 13 et 14 milliards d'euros, atteignant ainsi la moyenne de long terme. Cependant, plusieurs facteurs pourraient limiter la fluidité du marché au cours des prochains trimestres. D'une part, les banques actuellement fragilisées par la crise des dettes souveraines devraient resserrer leurs conditions de financement. Par ailleurs, à l'heure où la conjoncture économique reste fragile les investisseurs resteront prudents et s'orienteront principalement sur les actifs sécurisés.

par la consommation d'actifs neufs ou restructurés. Néanmoins, même si elle apparaît encore élevée, l'offre de seconde main a montré des signes de stabilisation.

Au final, malgré l'incertitude qui pèse sur la conjoncture économique, principalement liée à la crise de la dette souveraine, l'activité sur le marché des bureaux en Île-de-France restera soutenue en 2011. Ainsi, compte tenu de la dynamique attendue, le volume des transactions de bureaux en Île-de-France devrait être supérieur à 2010, se situant entre 2,3 et 2,5 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2011. Dans ces conditions, le taux de vacance pourrait diminuer autour des 7 % en fin d'année contre 7,3 % actuellement.

LES BUREAUX EN RÉGIONS : LE DÉSÉQUILIBRE S'ACCENTUE SUR LE MARCHÉ DU NEUF

Le premier semestre 2011 s'inscrit dans la lignée du rebond opéré en 2010 en termes de volumes traités (638 700 m²). Ainsi environ 1,2 million de m² pourraient être commercialisés sur l'ensemble de l'année 2011. L'effet conjugué de la baisse de l'offre à un an, principalement dans le segment du neuf (- 17 %) et le bon niveau de transactions (+ 6 % par rapport au premier semestre 2010) favorise le réajustement des marchés régionaux. Cependant les tensions sur le neuf s'accroissent. Cette tendance repose principalement sur le déséquilibre entre l'offre et la demande sur cette typologie d'actifs, notamment dans les principaux quartiers d'affaires. Par conséquent, un report des utilisateurs vers les bureaux de seconde main de qualité est observé. Si les valeurs locatives varient globalement peu pour les surfaces de seconde main, le loyer « top » en Régions progresse quant à lui et atteint à 285 € HT HC /m²/an à la Part-Dieu à Lyon contre 250 € HT HC fin 2010.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

Comme nous vous l'annoncions dans le dernier bulletin trimestriel, le taux d'occupation de la SCPI s'est fortement dégradé en 2011, il s'est établi à 76,4 % au 3^{ème} trimestre 2011, un point bas qui devrait amorcer son redressement dès le 4^{ème} trimestre.

Au cours de ce troisième trimestre, deux congés ont spécialement impacté le taux d'occupation : Villeneuve-d'Ascq (59), avec le départ d'Acticall et Toulouse (31), avec le départ de Steria. A eux-seuls ces deux locataires représentent quelque 10 % des loyers de la SCPI.

En concertation avec votre Conseil de surveillance, nous travaillons sur un programme ambitieux de renouvellement du patrimoine. L'objectif est un rajeunissement du patrimoine et une meilleure mutualisation des risques, permettant à Soprorente d'affronter plus efficacement les cycles économiques ainsi que les aléas locatifs.

Dans ce cadre là et même si le contexte économique et financier, tant national qu'international, reste difficile, nous avons procédé pendant le trimestre à l'acquisition, le 29 juillet 2011 au prix acte en main de 4 millions d'euros, d'une surface commerciale de 6000 m² situé à Vineuil (41), près de Blois. Cet actif est loué à 100 % par BUT International en vertu d'un bail de 12 ans fermes courant à compter de la date d'acquisition de l'immeuble.

Du côté de l'arbitrage, l'actif d'Aulnay-sous-Bois (93), composé de 1 125 m² d'entrepôts et de 359 m² de bureaux a été vendu au prix net vendeur de 860 000 euros. D'autres arbitrages sont en cours de mises en œuvre. Ainsi parallèlement l'immeuble de Lille (59) rue des Buisses, proposé à la vente, fait l'objet d'une proposition d'achat à une valeur sensiblement supérieure à la valeur d'expertise 2010 et une collectivité publique s'intéresse aux locaux de Cachan (94) (le processus administratif - avis des Domaines, etc. - prendra un peu de temps).

La recherche active de locataires sur les surfaces vacantes commence à porter ses fruits avec la relocation pendant le trimestre de 875 m² de bureaux, avenue Lacassagne, à Lyon (69), au GIPAL (Groupement d'Intérêt Public de l'Académie de Lyon), et de 805 m² de bureaux, à Villeneuve-d'Ascq (59), au profit de la Mutuelle Nationale Territoriale. Ces deux relocations représentent 3,4 % des loyers de Soprorente.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/09/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011
Soprorente	31	86,4 %	82,4 %	82,6 %	76,4 %

* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Comme pour le trimestre précédent, la distribution de ce troisième trimestre comprend :

- **1,80 euros** par part revenant aux associés au titre de la distribution courante – Date de paiement : 25 octobre 2011
- la distribution d'une partie du solde net des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles, soit **2,00 euros** par part revenant aux associés détenteurs de leurs parts en pleine propriété ainsi qu'en nue-propriété – Date de paiement : 25 octobre 2011. Pour mémoire, cette distribution a été autorisée par l'assemblée générale du 15 juin dernier, à hauteur d'un montant total de 4,00 € par part, dont 2,00 euros par part ont déjà été versés, dans les mêmes conditions, au trimestre précédent.

Acompte 3 ^e trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux 13,5 %*	Prélèvement forfaitaire libératoire 32,5 %*	Prix d'exécution 3 ^e trimestre 2011		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en euros/part
				Moyen	Dernier (30.06.2011)	
1,80 €	0,0408 €	0,01 €	0,06 €	280 €	268,00 €	296,54 €

* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche. Nouveaux taux au 01/10/2011

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession. 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.

Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011	3 ^e trimestre 2011
Soprorente	15,80 €	3,80 €	1,80 €*	1,80 €*

* Hors versement d'une distribution complémentaire partielle du solde net des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles de 2 € par part

CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 32,5 %*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 %* et imposition à l'IR), devront le faire **avant le 31 mars 2012**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

* Nouveaux taux appliqués au 01/10/2011 – sauf évolution de ces taux en 2012

LE CAPITAL

Capital au 30 septembre 2011			Au 31 décembre 2010		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Soprorente	241 255 parts	1 928	1 938	259,55 €	301,57 €

* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

LE MARCHÉ DES PARTS

Les transactions du quatrième trimestre ont été largement inférieures, en nombre de parts, à celles du trimestre précédent et le prix d'exécution est passé de 280 euros au 29 juillet à 268 euros au 30 septembre ; la confrontation du 31 août n'ayant pas permis de dégager un prix d'exécution.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 30 septembre 2011			
3 ^e trimestre 2011	Nombre de parts à la vente	En% du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
160	1191	0,49%	-	-

Rappel du prix d'exécution et détail des transactions du trimestre

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées
au 29 juillet 2011	280,00 €	309,82 €	155
au 31 août 2011	-	-	0
au 30 septembre 2011	268,00 €	301,57 €	5

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE SOPRORENTE

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

ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet (www.reim.bnpparibas.fr, sous la rubrique "Comment passer un ordre"). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5% et commission de cession acquise à la société de gestion cf. conditions page 3) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM, 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM ou l'intermédiaire 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.

FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts.

Le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Fixation du prix d'exécution des prochains mois	
Lundi 31 octobre 2011	Mercredi 30 novembre 2011
Vendredi 30 décembre 2011	Mardi 31 janvier 2012

Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, avant midi.

TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

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 troisième mois, c'est le vendeur qui conserve la jouissance des parts sur la totalité du trimestre.

PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM (www.reim.bnpparibas.fr).

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

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 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM)
Visa de l'AMF à la note d'information de Soprorente : SCPI n°09-05 en date du 3 mars 2009

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54
Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim.bnpparibas@bnpparibas.com