



SCPI ACTUALITÉ Sopronente

Bulletin trimestriel d'information n°48 du 3^e trimestre 2010
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2010

> INTERVIEW



INTERVIEW DE KARL DELATTRE,
Directeur Général Délégué
de BNP Paribas REIM, en charge
des investissements et arbitrages,
du développement commercial
et du marketing

Question : vous êtes en charge des investissements et arbitrages. Comment se situe BNP Paribas REIM sur ce marché ?

K.D. : en 2009, nous avons investi, pour le compte des SCPI et OPCI que nous gérons, près de 300 millions d'euros, et cédé pour plus de 100 millions d'euros, pour un marché estimé à 8,4 milliards d'euros. Notre poids relatif avoisine donc les 5 %. En 2010, à fin août, nous avons investi 140 millions d'euros et cédé 27 millions d'euros et la fin d'année 2010 devrait s'avérer très dynamique.

Question : justement, comment jugez-vous la conjoncture actuelle du marché de l'investissement immobilier ?

K.D. : c'est un marché très demandeur, mais où les acheteurs font preuve d'une extrême sélectivité.

La dichotomie est très marquée entre les actifs bien situés, bien conçus, avec une situation locative sécurisée et les autres. Sur le premier type de biens, très rares, la concurrence est rude, ce qui tend à faire baisser le rendement exigé des investissements concernés et à augmenter, en conséquence, les prix d'achat. Sur le second, les actifs concernés se vendent mal, quand bien même leur rendement théorique serait élevé.

Question : qui sont donc ces investisseurs ?

K.D. : en étant simple, il existe deux grandes catégories d'investisseurs : d'une part, les fonds opportunistes, qui recherchent une plus-value sur la période la plus courte possible, notamment en réalisant des travaux et en relouant plus cher, ou même en achetant des immeubles vides afin de les rénover et de les bonifier par la signature de baux. Mais ce type d'investisseurs est actuellement peu présent du fait des difficultés de financement de telles opérations. D'autre part, il y a des investisseurs que l'on peut qualifier de patrimoniaux, comme nous, qui recherchent avant tout la pérennité

d'un rendement locatif. Pour une SCPI, il n'est pas question de vider un immeuble de ses locataires pour y réaliser des travaux. L'interruption de loyer et le coût des travaux seraient trop pénalisants pour la distribution. À ce titre, nous privilégions l'investissement en immeubles déjà loués.

Question : on parle beaucoup du Grenelle de l'Environnement et notamment de l'immobilier "vert". En tant qu'investisseur pour le compte de SCPI, pensez-vous qu'acheter des immeubles HQE* ou même BBC*, nécessairement plus chers, est envisageable ? Vos associés accepteraient-ils une baisse du rendement ?

K.D. : il est vrai que l'immobilier "vert" a été propulsé au devant de la scène dans le prolongement des travaux du Grenelle de l'Environnement. Mais c'est beaucoup plus qu'une mode, c'est un enjeu majeur, nous en sommes persuadés. D'ailleurs, nous l'intégrons maintenant dans notre processus d'investissement.

Une SCPI doit pouvoir investir en immobilier labellisé, quitte à perdre un peu de rendement. Il est sûr qu'à l'heure actuelle, ce type d'immobilier est plus cher que l'immobilier ne présentant pas de certification ou de label en matière environnementale, mais les choses évoluent rapidement. Et puis, très bientôt, on n'aura plus le choix. Dans l'immobilier neuf, on ne pourra acheter que du "vert". Quant à savoir quel sera le supplément de loyer d'un immeuble "vert", c'est le marché qui en décidera. Il peut être souligné cependant que l'immobilier "vert" présente l'avantage de pérenniser les locataires du fait de charges moindres et d'une qualité de vie supérieure et peut être que la fameuse "green value", ou **valeur verte**, n'est pas tant la survaleur pour les immeubles aux nouvelles normes environnementales que l'éventuelle décote pour l'immobilier ne correspondant pas à ces normes.

Enfin, je rappelle que le rendement d'un investissement immobilier reste élevé au regard des autres types de placements et que la baisse des taux observée actuellement sur le marché de l'investissement immobilier et plus particulièrement sur les immeubles dits "vert" n'est pas de nature à bouleverser la hiérarchie des placements en termes de taux.

* HQE : haute qualité
environnementale.

* BBC : bâtiments basse
consommation.

SOMMAIRE

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

NOUVELLE MAQUETTE

Comme vous pouvez le constater, le bulletin trimestriel de Sopronente change de présentation. Plus de modernité, de fluidité et de cohérence avec celle du rapport annuel, telles sont les principales caractéristiques de cette nouvelle maquette.

> ACTUALITÉ

CONJONCTURE DU MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

VERS UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE TRÈS MODÉRÉE

Le produit intérieur brut (PIB) en France devrait croître de +1,5 % sur l'année 2010, après une contraction de -2,5 % en 2009. Néanmoins, face aux problèmes d'endettement et à la pression des marchés financiers, les mesures de rigueur budgétaire entreprises dans toute l'Europe réduiront fortement l'activité économique à moyen terme. C'est pourquoi la croissance économique française devrait être faible en 2011, probablement autour de +1 %. Dans ce contexte, les créations d'emplois en France seront certainement faibles au cours des prochains trimestres.

UNE OFFRE DE BUREAUX ÉLEVÉE MAIS QUI SE STABILISE

Au 1^{er} juillet 2010, l'offre disponible atteint près de 4,9 millions de m², en augmentation de 7 % sur un an. Les surfaces de seconde main alimentent cette hausse du stock d'offre avec près de 600 000 m² supplémentaires en un an. À l'inverse, le volume de surfaces neuves disponibles diminue de l'ordre de 220 000 m² sur la même période. Le taux de vacance des bureaux franciliens, qui s'établit à 7,3 % au 1^{er} juillet 2010, devrait encore progresser au cours des prochains trimestres.

LES LOYERS DES LOCAUX DE SECONDE MAIN TOUJOURS ORIENTÉS À LA BAISSÉ

Compte tenu de l'offre élevée, les loyers des bureaux de seconde main poursuivent leur tendance baissière amorcée en 2008. Un repli des valeurs locatives pourrait être encore enregistré en 2011 sur ce segment de marché. En revanche, les loyers des actifs neufs se stabilisent dans l'ensemble. À la Défense ou dans le Quartier Central des Affaires de Paris, le loyer moyen des bureaux neufs devrait même enregistrer une augmentation.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS HONORABLE AUPRÈS DES UTILISATEURS

Au cours des 8 premiers mois de l'année, 1,4 million de m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, soit une progression de 28 % comparativement à la même période de 2009. Ce dynamisme repose notamment sur la forte progression des transactions dans le secteur de Paris intra-muros. La baisse significative des loyers sur le marché parisien au cours des derniers mois justifie en grande partie cette tendance. Depuis 2008, la principale motivation des utilisateurs reste la recherche d'économie. C'est pourquoi la rationalisation des surfaces et le regroupement sont actuellement les principaux moteurs de transactions.

DES INVESTISSEMENTS EN BUREAUX TRÈS MODÉRÉS

La fragilité de la conjoncture économique et le retournement du marché utilisateurs ont fortement pénalisé le marché de l'investissement en bureaux. Près de 3 milliards d'euros ont été placés au cours des 8 premiers mois de l'année 2010 en Île-de-France contre 1,5 milliard sur la même période de 2009, mais c'est plus de cinq fois moins qu'en 2007. L'aversion au risque des investisseurs les amène à privilégier les actifs sécurisés (bien positionnés, de qualité, avec des baux de longue durée et des locataires de renom). La forte concurrence sur les actifs sécurisés fait diminuer les taux de rendement. Pour les meilleurs actifs situés dans le cœur de marché parisien, le taux de rendement initial se situe autour de 5 %.

(Source : BNP Paribas Real Estate Research France)

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/09/2010)	Moyenne annuelle 2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010
Soporente	31	88,8 %	83,4 %	85,4 %	88,2 %

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

Au cours du troisième trimestre, la société MAT s'est installée sur 1252 m² de bureaux dans l'immeuble situé au 34, rue Kleber, à Levallois-Perret (92). Dans le même temps, la société AKXIA s'est étendue sur une surface de 215 m² dans l'immeuble Le Métropole de Villeneuve-d'Ascq (59) et la société Galys a pris la succession du bail de CTPCA portant sur 156 m² de bureaux dans l'immeuble de Toulouse (31). Ces trois baux représentent un montant annuel de loyer de 366 000 euros.

En outre, la Communauté Urbaine de Bordeaux a renouvelé son bail portant sur 1073 m² de bureaux de l'immeuble du 31 cours d'Albret, à Bordeaux (33), soit un montant annuel de loyer de l'ordre de 157 000 euros.

Le trimestre a également enregistré deux congés : celui de la société Optium des 1053 m² de bureaux de la rue Camille Desmoulins, à Cachan (94), ainsi que celui de Generix des 401 m² de bureaux de l'immeuble Le Métropole, de Villeneuve-d'Ascq. Ces deux libérations représentent un loyer annuel de 212 000 euros.

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,95 euros par part. Date de paiement : 25 octobre 2010.

Acompte 3 ^e trim. 2010 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*	Prix d'exécution 3 ^e trimestre 2010		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en euros/part	Rendement acheteur ⁽²⁾
		(12,1 %*)	(30,1 %)	Moyen	Dernier (30/09/2010)		
3,95 €	0,02 €	ns	0,01 €	281 €	280,95 €	310,87 €	5,1 %

* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

(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.

(2) Distribution prévisionnelle 2010 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^e trimestre 2010	3 ^e trimestre 2010
Soprorente	15,80 €	3,95 €	3,95 €	3,95 €

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 30,1 %*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,1 %* et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2011. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

P. 3

* Sauf évolution de ces taux en 2011.

LE CAPITAL

Capital au 30 septembre 2010			Au 31 décembre 2009		
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	1 942	1956	269,39 €	312,73 €

* 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 troisième trimestre ont dépassé celles du trimestre précédent, à la fois en nombre de parts et en prix moyen.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 30/09/2010			
3 ^e trimestre 2010	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
892 parts	0	0	0	0

> 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, 30 rue Marguerite Long 75832 Paris Cedex 17), 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 du quatrième trimestre 2010

Vendredi 29 octobre	Mardi 30 novembre	Vendredi 31 décembre
---------------------	-------------------	----------------------

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

www.reim.bnpparibas.fr

Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) • Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 23 55