



SCPI ACTUALITÉ SOPRORENTE

Bulletin trimestriel d'information n°49 du 4^e trimestre 2010
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2011

> INTERVIEW



INTERVIEW DE SYLVIE PITTICCO,
Secrétaire Générale et Directeur
Financier de BNP Paribas REIM

Question : quel est le rôle du Secrétariat Général dans une société de gestion de portefeuille ?

S.P. : L'asset management immobilier constitue le cœur de métier d'une société

de gestion de portefeuille telle que BNP Paribas REIM. Mais il doit nécessairement s'appuyer sur les fonctions support comme notamment les finances, le back office titres, le juridique, le contrôle de gestion, la communication, fonctions support que le Secrétariat Général a en charge de coordonner.

Question : Pouvez-vous nous préciser plus particulièrement l'activité du Pôle Finances ?

S.P. : Les principaux volets de son activité sont l'enregistrement comptable des opérations quotidiennes (recettes, dépenses), l'arrêté trimestriel et annuel des comptes, bien entendu, mais aussi la gestion de la trésorerie, les prévisions de résultat, le traitement de la fiscalité et, ceci, société par société, ainsi que le contrôle de gestion.

Question : c'est donc vous qui décidez de la distribution ?

S.P. : Il appartient à la société de gestion de décider, en bonne intelligence avec le Conseil de surveillance concerné, des acomptes à distribuer. Nous déterminons le résultat distribuable, qui doit ensuite être validé par le Commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale. Enfin, les associés réunis en assemblée générale doivent en approuver annuellement le montant.

Question : vous avez parlé de prévisions...

S.P. : Oui, notamment en matière de résultat distribuable, nous établissons des prévisions sur trois années.

Ce travail est réalisé conjointement avec l'asset management : sont notamment prises en compte l'évolution des situations locatives et la stratégie d'investissement de la société (en matière de travaux, ventes, achats, distribution de plus-values...).

Nous actualisons ces prévisions chaque trimestre : nous les comparons aux résultats enregistrés et analysons les écarts éventuels afin d'ajuster ou de rectifier, si besoin est, les hypothèses.

L'objectif est non seulement d'avoir une visibilité sur le potentiel de

distribution d'une société, mais également de permettre des prises de décisions stratégiques.

Question : comment est gérée la trésorerie d'une SCPI ?

S.P. : elle est gérée au jour le jour et au plus près, en fonction des fonds dont dispose la société et d'un échéancier des recettes et des dépenses (y compris le cas échéant les fonds provenant de ventes ou acquisitions en cours de réalisation). Elle s'opère dans le respect des règles édictées par un Comité financier, qui se réunit mensuellement.

Question : quelles sont ces règles ?

S.P. : Elles sont nombreuses, mais l'une des règles essentielles consiste à répartir les placements de trésorerie entre différents établissements bancaires, impérativement choisis parmi ceux qui sont cotés "A3" ou "P3" par les agences de notation. Il n'est pas question de déroger à cette règle prudentielle, quand bien même nous pourrions obtenir une meilleure rémunération dans d'autres établissements.

Question : vous avez également en charge la fiscalité ?

S.P. : En effet. Il faut savoir que les règles comptables et les règles fiscales ne sont pas les mêmes.

En comptabilité, les recettes et les dépenses sont enregistrées dès lors qu'elles sont dues ou engagées, même si elles n'ont pas été perçues ou décaissées au cours de la période.

En matière fiscale, ce qui compte, c'est ce que la société a réellement encaissé et décaissé au cours de l'année concernée. Ceci oblige à retraiter, chaque année, la comptabilité de chacune des SCPI, dans une optique fiscale, afin de permettre aux associés de disposer des éléments nécessaires à la déclaration de leurs revenus.

Question : enfin, et le contrôle de gestion ?

S.P. : c'est effectivement une autre facette de notre activité. Sa mission est de s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise et des moyens engagés, afin de gagner en efficacité.

Question : votre conclusion ?

S.P. : Le rôle du Secrétariat Général est donc pluriel. Il fait appel à des compétences et des connaissances techniques très diverses. Chacune des activités précitées participe par son savoir-faire à la bonne gestion des actifs gérés et des fonds que nous confient nos clients.

BNP PARIBAS REIM DÉMÉNAGE

À compter de fin janvier 2011, BNP Paribas REIM installe son siège social et ses bureaux dans de nouveaux locaux :

167 quai de la bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92867 ISSY LES MOULINEAUX Cedex).

Les numéros de téléphone et de fax des Relations Associés restent inchangés :

Téléphone : 01 55 65 23 55 - Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25

SOMMAIRE

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

> ACTUALITÉ

CONJONCTURE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

BONNE DYNAMIQUE DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2010, malgré un contexte économique et financier encore instable, le marché des bureaux en Île-de-France s'est replacé au dessus du seuil des 2 millions de m² commercialisés. Paris intra-muros aura été le secteur le plus dynamique en termes de demande placée. Le réajustement des valeurs locatives depuis 2009 et la qualité de certains actifs expliquent cette tendance. Aujourd'hui, l'essentiel de la correction étant faite, les loyers devraient se stabiliser, voire, plus exceptionnellement, augmenter dans certains secteurs comme le Quartier Central des Affaires de Paris. Après trois années consécutives de hausse, l'offre disponible à un an de bureaux s'est stabilisée en 2010. L'interruption du cycle haussier s'explique principalement par la reprise des transactions et le recul des mises en chantier depuis 2008. En 2011, les perspectives de croissance économique se fragilisent (autour de + 1,3 % contre + 1,6 % en 2010) et les créations d'emplois seront certainement faibles. Dans ces conditions, les transactions devraient se stabiliser dans une fourchette comprise entre 2,1 et 2,3 millions de m² tandis que l'offre disponible à un an pourrait légèrement diminuer dès 2011, se situant entre 4,6 et 4,8 millions de m².

UNE OFFRE DE BUREAUX ÉLEVÉE EN RÉGIONS

En Régions, l'année 2010 est globalement caractérisée par un ajustement du marché des bureaux avec une stabilisation de l'offre et une reprise des transactions. La plupart des marchés ont retrouvé leur volume moyen de commercialisation grâce notamment au retour des grandes transactions. Le secteur public a d'ailleurs fortement contribué aux bons niveaux de transactions dans les capitales régionales. La forte hausse de l'offre disponible à un an constatée depuis deux ans est enrayée grâce à une bonne consommation des bureaux neufs. Toutefois, cette tendance favorable ne doit pas masquer deux phénomènes qui vont très certainement peser sur les marchés en 2011. Dans un premier temps, l'augmentation de l'offre de bureaux de seconde main se poursuit, ne répondant pas toujours à la demande exprimée. Par ailleurs, si l'offre neuve se résorbe, les mises en chantier sont quasiment interrompues. Faute d'offres neuves disponibles et de chantiers engagés, les trois secteurs "prime" de régions (Lyon Part-Dieu, Euro-Méditerranée et Euralille) risquent de connaître une activité limitée durant les deux prochaines années.

UN MARCHÉ DES ENTREPÔTS CONVALESCENT

Après s'être retourné en 2009, le marché des entrepôts est entré en convalescence en 2010. À l'image des indicateurs économiques auxquels le secteur de la logistique est si sensible (consommation des ménages, échanges extérieurs, production industrielle), il reste fébrile. En particulier, l'offre disponible, notamment de seconde main, demeure importante. Toutefois, de véritables signes d'embellie ont été perceptibles, avec la remontée des volumes commercialisés en Région parisienne et le retour progressif des logisticiens et des grandes transactions. Si les loyers subissent toujours une pression à la baisse, à l'exception des secteurs "prime", la situation devrait continuer de s'améliorer lentement en 2011, avec une stabilisation globale de l'offre disponible.

FORTE RÉSISTANCE DES COMMERCES

En 2010, le marché des commerces a été l'un des marchés de l'immobilier d'entreprise le plus préservé. La consommation des ménages et les chiffres d'affaires des enseignes se sont redressés par rapport à 2009. La demande de locaux commerciaux a été plus dynamique et plus diversifiée. En particulier, les enseignes alimentaires, les marques internationales, notamment de prêt-à-porter, la restauration rapide, ont été particulièrement actives. La concurrence s'est accrue sur les emplacements "prime", offrant le plus fort potentiel de flux et de chiffres d'affaires, préservant par conséquent des loyers élevés. En 2011, grâce au maintien d'une croissance de la consommation privée (autour de + 1 %), le marché des commerces devrait rester dynamique.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RECHERCHE DE SÉCURITÉ

Au cours de l'année 2010, les volumes investis en France en immobilier d'entreprise dépasseront vraisemblablement le seuil des 10 milliards d'euros. L'amélioration des conditions de financement et l'attractivité des rendements immobiliers, comparée notamment aux obligations d'État, justifient cette tendance. Malgré la reprise, les investisseurs restent averses au risque et privilégient principalement les actifs sécurisés. Compte tenu de la forte concurrence sur ces actifs, le taux de rendement "prime" poursuit sa contraction amorcée au cours du 2^{ème} semestre 2009. En 2011, les volumes investis devraient être légèrement supérieurs, compris entre 11 et 12 milliards d'euros. Cette évolution restera limitée par une croissance économique atone et des marchés sous-jacents toujours fragiles.

(Source : BNP Paribas Real Estate Research France)

TOUTE L'ÉQUIPE DE BNP PARIBAS REIM VOUS SOUHAITE UNE EXCELLENTE ANNÉE 2011.

APPEL À CANDIDATURES

Les mandats des six membres du Conseil de Surveillance de Soprorente arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

Les candidatures peuvent être adressées jusqu'au **25 février 2011** à la société de gestion, qui les transmettra au Conseil.

Les courriers devront être accompagnés d'une brève note de présentation mentionnant l'âge, les références professionnelles et les activités exercées au cours des cinq dernières années.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2010)	Moyenne annuelle 2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010	Au 31/12/2010
Soprorente	31	88,8%	83,4%	85,4%	88,2%	88,7%

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

Au cours du quatrième trimestre, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est étendue sur une surface supplémentaire de 311 m². Au trimestre précédent, elle avait renouvelé son bail portant sur 1 073 m² de bureaux. Le loyer annuel de ce locataire se porte désormais à quelque 203 000 euros.

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

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 31,3 %*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,3 %* et imposition à l'IR), devront en informer la société de gestion **avant le 31 mars 2011**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

* Taux applicables depuis le 1/1/2011.

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,95 euros par part. Date de paiement : 25 janvier 2011.

Acompte 4 ^e trim. 2010 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*	Prix d'exécution 4 ^e trimestre 2010		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en euros/part	Rendement acheteur ⁽²⁾
		(12,3 %)	(31,3 %)	Moyen	Dernier (31/12/2010)		
3,95	0,02	ns	0,01	279	278,00	307,61	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 2010 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

P. 3

Au 1^{er} janvier 2011, le taux des prélèvements sociaux est passé de 12,1 % à 12,3 % et celui du prélèvement forfaitaire libératoire de 30,1 % à 31,3 %. Les plus-values sur cessions immobilières sont désormais imposées au taux de 19 %, contre 16 %, précédemment.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^e trimestre 2010	3 ^e trimestre 2010	4 ^e trimestre 2010
Soprorente	15,80	3,95	3,95	3,95	3,95

LE CAPITAL

Capital au 31 décembre 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	1 938	1 956	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 quatrième trimestre ont atteint un niveau équivalent à celui du trimestre précédent en nombre de parts. Dans le même temps, le prix d'exécution moyen a légèrement diminué, passant de 281 euros à 279 euros.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/12/2010			
4 ^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 %)	Nombre de parts à l'achat
869	124	0,05%	0	57

> 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 janvier 2011	Lundi 28 février 2011	Jedi 31 mars 2011	Vendredi 29 avril 2011
-----------------------	-----------------------	-------------------	------------------------

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 28 25