



# SCPI ACTUALITÉ SOPRORENTE

Bulletin trimestriel d'information n°53 du 4<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012

## > INTERVIEW



**INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE**  
Directeur Général Délégué  
et membre du Directoire de  
BNP Paribas REIM.

**Question : à quoi sert l'expertise du patrimoine d'une SCPI et quelle est sa fréquence ?**

**C.F. :** L'expertise du patrimoine a pour objectif d'estimer la valeur à laquelle il paraît possible de vendre chacun des biens

immobiliers détenus par la SCPI à un moment donné. L'expert immobilier d'une SCPI est nommé pour quatre ans en assemblée générale. Il est indépendant vis-à-vis de la société de gestion et le contrat qui le lie à la SCPI fait l'objet d'une convention signée. L'expert immobilier procède à une expertise de chacun des actifs en année 1, suivie de quatre actualisations annuelles. L'expert immobilier a la responsabilité de la détermination de la valeur vénale. A ce titre, il a toujours le dernier mot.

Sur le plan immobilier, l'expertise est un repère. Elle détermine la valeur marchande (valeur vénale) d'un bien à un instant T. Les valeurs vénales sont commentées une fois par an en conseil de surveillance de la SCPI et communiquées dans le rapport annuel d'activité. Du point de vue du porteur de parts, la valeur vénale qui permet de déterminer la valeur de réalisation du patrimoine est un des éléments de référence permettant aux acheteurs et vendeurs de se positionner sur le marché secondaire.

La valeur vénale, enfin, est à la base du calcul de la valeur de réalisation de la SCPI, indicateur très représentatif de la valeur patrimoniale et familial aux associés.

**Question : le prix de vente d'un immeuble est-il systématiquement déterminé par sa valeur d'expertise ?**

**C.F. :** Non. Le prix de vente d'un immeuble est déterminé par le marché. Le rôle de l'expert immobilier est d'arrêter des valeurs vénales qui s'avèreront le plus proche possible des valeurs de marché, en cas de vente de tel ou tel actif. La valeur vénale est le résultat d'un calcul et de méthodes; le prix de vente est le résultat de la confrontation entre la demande et l'offre à un moment donné.

**Question : L'argument environnemental est-il devenu un critère d'évaluation d'un bien ?**

**C.F. :** Pas encore pour le moment, car le phénomène est trop récent. La profession des experts poursuit une réflexion approfondie avec les acteurs de la place sur ce thème de la « valeur verte »

**Question : Quelles garanties d'objectivité pouvez-vous apporter sur les évaluations des actifs immobiliers des SCPI que vous gérez, qui pourraient être confiées à BNP Paribas Real Estate Valuation, sachant votre appartenance au même groupe ?**

**C.F. :** BNP Paribas Real Estate Valuation fait partie des grandes sociétés d'expertise immobilière de la place. Elle est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). Elle est un des principaux animateurs, au sein de la profession, des divers groupes de travail qui ont, par exemple, contribué à définir les règles de déontologie et les méthodologies de l'expertise immobilière en France. L'objectivité de BNP Paribas Real Estate Valuation ainsi que le professionnalisme de ses équipes sont reconnus. Enfin, la rémunération de la prestation est forfaitaire et contractuelle.

Pour autant, BNP Paribas Real Estate Valuation est peu présente en qualité d'expert immobilier sur les SCPI que nous gérons (de l'ordre de 15 % des fonds sous gestion). En outre, lorsque BNP Paribas Real Estate Valuation expertise les actifs d'une SCPI gérée par BNP Paribas REIM, ses travaux sont systématiquement certifiés par un second expert, Foncier Expertise notamment.

### SOMMAIRE

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

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

La moyenne des prix nets "vendeur" enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2011 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 270 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2011 de Soprorente était de 250,00 euros par part.

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

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2012.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Deux immeubles ont été vendus au quatrième trimestre :

- rue des Buisseries, à Lille (59), au prix net vendeur de 1,4 million d'euros ;
- le restaurant inter-entreprises du Descartes, à Noisy-le-Grand (93), au prix net vendeur de 325 000 euros.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier (*)	Nombre d'immeubles (31/12/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011	Au 31/12/2011
Soprorente	30	86,4%	82,4%	82,6%	76,4%	82,8%

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

Au cours du trimestre, Roche Diagnostics a pris à bail 1 240 m<sup>2</sup> de bureaux à Meylan (38), soit un loyer annuel de l'ordre de 143 500 euros. Dans le même temps, la société Randstad a quitté les 95 m<sup>2</sup> de bureaux qu'elle occupait à Villeneuve-d'Ascq (59) pour un loyer annuel de l'ordre de 12 000 euros.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à 3,80 euros par part, soit un niveau équivalent à celui du premier trimestre.

Pour mémoire, aux second et troisième trimestres 2011, il a été versé, en complément d'une distribution courante de 1,80 euro par part, une distribution complémentaire partielle du solde net des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles d'un montant de 2 euros au deuxième trimestre et de 2 euros au troisième.

Hors distributions exceptionnelles, la distribution au titre de l'année s'élève à 11,20 euros.

Date de paiement : 25 janvier 2012

Acompte 4 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux 13,5% (*)	Prélèvement forfaitaire libératoire 37,5% (*)	Prix d'exécution 4 <sup>e</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part
				Moyen	Dernier (30.12.2011)	
3,80 €	0,02 €	n.s.	0,01 €	254 €	250,00 €	276,63 €

(\*) Montant arrondi au cent d'euro le plus proche. Nouveaux taux au 01/01/2012

(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 euros par dossier.

### Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	4 <sup>e</sup> trimestre 2011
Soprorente	15,80 €	3,80 €	1,80 €	1,80 €	3,80 €
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles	-	-	2 €	2 €	

### Prélèvement forfaitaire libératoire : nouveaux taux au 1<sup>er</sup> janvier 2012 Changement de régime fiscal

Nous attirons particulièrement l'attention des porteurs de parts ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Les nouveaux taux appliqués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont de 13,5 % au titre des prélèvements sociaux et de 24 % au titre des produits financiers.

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 37,5 % (\*), 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 01/01/2012)

### LE CAPITAL

SCPI	Capital au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés
Soprorente	241 255 parts	1 934	1 938

### LE MARCHÉ DES PARTS

Les transactions du quatrième trimestre ont été largement supérieures, en nombre de parts, à celles du trimestre précédent, tandis que le prix d'exécution a diminué, passant de 259 euros, le 31 octobre 2011, à 250 euros au 30 décembre 2011.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31 décembre 2011				
	4 <sup>e</sup> 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
	760	2 132	0,88%	-	100

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

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées
au 31 octobre 2011	259 €	286,58 €	307
au 30 novembre 2011	250 €	276,63 €	55
au 30 décembre 2011	250 €	276,63 €	398



## > 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](http://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 2) 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	
Mardi 31 janvier 2012	Mercredi 29 février 2012
Vendredi 30 mars 2012	Lundi 30 avril 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](http://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](http://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<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)