



SCPI ACTUALITÉ SOPRORENTE

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2012
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2013

> ÉDITORIAL

Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI



INTERVIEW

Fabrice Violot, Responsable Commercial, Gérard Adam et Camille D'Heilly, chargés de relation associés

Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI :

Question : Qu'est-ce que le marché secondaire des parts de SCPI ?

Lorsque vous souhaitez investir dans l'immobilier papier avec des parts de SCPI, il y a deux moyens de souscription :

- En achetant des parts de SCPI lors d'une augmentation de capital. En effet, une SCPI peut être à capital ouvert et collecter des fonds en permanence ou alors être à capital fermé et réaliser une augmentation de capital ponctuelle. Dans cette situation la SCPI va alors émettre des parts. C'est ce qu'on appelle le marché primaire.
- En achetant des parts de SCPI à capital fixe à des associés existants qui souhaitent les céder sur le marché secondaire.

Dans ce deuxième cas, la société de gestion met en place un marché des confrontations : un échange est organisé entre les vendeurs et les acquéreurs à une fréquence déterminée (hebdomadaire, mensuelle etc.). Le prix d'exécution (aussi appelé prix net vendeur) est calculé en fonction des prix minimum fixés par les vendeurs, des prix maximum fixés par

les acheteurs et du nombre de parts inscrites pour chaque prix ; le résultat obtenu est le prix permettant d'échanger le plus grand nombre de parts.

Question : Vous animez le marché secondaire des SCPI de BNP Paribas REIM France, comment expliquez-vous les évolutions du prix des parts sur le marché au cours de l'année 2012 ?

Les niveaux des prix d'exécution de certaines SCPI rencontrés au cours de l'année 2012 peuvent être décorrélés de leur valeur de réalisation. Pour rappel, la valeur de réalisation reprend la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI et le montant de la trésorerie disponible dont les dettes éventuelles ont été déduites. Or depuis le début de l'année 2012, nous avons constaté un ralentissement général du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés. Depuis le mois de novembre, nous constatons un retour des acheteurs qui s'est traduit par une revalorisation du prix d'exécution.

Question : Quels sont les points de vigilance de BNP Paribas REIM France sur le marché secondaire ?

Il faut garder à l'esprit que l'investissement dans des parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme comme en immobilier direct. Céder ses parts ne saurait être une bonne opération qu'après au moins quelques années de détention. En effet, du fait notamment des frais de transaction, une cession rapide peut s'accompagner d'une perte en capital.

Nous invitons donc les associés qui souhaitent acquérir ou céder des parts de SCPI à contacter Gérard Adam ou Camille D'Heilly, qui sont chargés de l'animation du marché secondaire au 01 55 65 23 55, afin d'évaluer avec eux les conditions les plus favorables de leurs ordres d'achat ou de vente en tenant compte des performances et de la valorisation de leurs sociétés.

SOMMAIRE

> ÉDITORIAL	1
> ACTUALITÉ.....	2
> VOTRE SOCIÉTÉ.....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE ..	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS	4
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE SOPRORENTE	6

BONNE ANNÉE 2013

BNP PARIBAS REIM FRANCE vous présente ses meilleurs vœux.



> ACTUALITÉ

POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Contrairement aux neuf premiers mois de l'année où le segment des petites et moyennes surfaces soutenait le marché, le fort rebond des transactions de plus de 5 000 m² au 4^e trimestre permet au marché d'afficher une telle performance.

L'offre à un an connaît une progression significative au 4^e trimestre 2012 avec 4,7 millions de m² disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés (+8% comparativement au 3^e trimestre) que par celle des surfaces de seconde main (+4% sur la même période). Néanmoins, la tendance haussière des surfaces neuves ne devrait pas se prolonger durablement, les utilisateurs de bureaux de grandes surfaces privilégiant en majorité ce type d'actif.

En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) devraient impacter le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait avoisiner les 2 millions de m² alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m².

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Pour faire face au développement du e-commerce (environ 8% des ventes de biens), les enseignes se concentrent sur les meilleurs emplacements, qui leur garantissent fréquentation et chiffres d'affaires, poussant les valeurs « prime » à la hausse. En conséquence, on assiste à une polarisation des sites avec une demande forte pour ces meilleurs emplacements et des emplacements secondaires délaissés.

La consommation des ménages s'est maintenue en 2012 et a montré, une fois de plus, sa capacité à résister à la morosité. La croissance des chiffres d'affaires des commerçants est restée positive (+1,4% par rapport à 2011). Certains secteurs sont cependant un peu à la peine. Les ménages ont par exemple eu tendance à délaisser les gros achats, tels que les meubles. En revanche, l'électroménager s'est très bien porté notamment avec le succès de machines à café ou autres aspirateurs intelligents. De son côté, l'équipement de la personne s'est bien rattrapé après un début d'année hésitant, avec une percée remarquable de la maroquinerie, dont la croissance s'est accélérée en 2012 (+9%). Quant aux équipements de l'information, les ventes connaissent toujours de belles progressions, tant du côté de la téléphonie (smartphones) que des accessoires audio/vidéo (casques) et des ordinateurs.

Finalement, comme en 2012, on ne prévoit pas de véritable décrochage en 2013. La consommation des ménages pourrait même légèrement progresser (+0,2%).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. Le 4^e trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements dont 76% en Île-de-France.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque, ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacement n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs.

En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.

Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros.

> VOTRE SOCIÉTÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURES

Rappel : à compter de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012, le conseil de surveillance de la SCPI sera composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

En conséquence, il reviendra à la prochaine Assemblée Générale Annuelle d'élire ou de renouveler les mandats de trois membres.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la **lettre de candidature** et la **déclaration de non condamnation** disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr et à les envoyer à l'adresse suivante avant le **18 février 2013** :

BNP Paribas REIM France Service juridique
A l'attention de Caroline Gourio
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La date de l'Assemblée Générale de votre société est consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1^{er} janvier 2013.

La moyenne des prix nets « vendeur » enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2012 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 242 euros par part.

A la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2012 était de 230 € 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 2013.

P. 3

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS

Acquisition



Le 8 novembre 2012, Soprorente s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureau de 1 456 m² pour un montant acte en main de 3,3 M€, situé au Haillan (33), 6/8 avenue des Satellites. Le bâtiment, livré en juillet 2012, est labellisé BBC. Les bureaux sont loués à la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Cession

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Antony (92) - bâtiment A / 2, rue de la Renaissance	217 m ²	Bureau	440 000 €



SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier indiqué à partir du 3^e trimestre 2012 est calculé selon la définition de l'ASPIM.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2012)	Moyenne 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012
Soporente	26	81,1 %	89,8 %	88,7 %	87,3 %	87,9 %

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

Relocation

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer (HT/AN)
Villeneuve D'Ascq (59) Le Metroport, 10 place S. Allende	502 m ²	Bureau	Locaposte	63 970 €

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 janvier 2013

Acompte 4 ^e trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvements forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 4 ^e trimestre 2012		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (31/12/2012)	
3,80 €	0,026 €	NS	NS	231 €	230,00 €	254,50 €

* Taux en vigueur, depuis le 01/07/2012. Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

** Dernier prix d'exécution, augmenté des droits d'enregistrement de 5 % et de la commission de cession. Pour tout associé déjà porteur de parts de la SCPI Soporente, 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	2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^e trimestre 2012	3 ^e trimestre 2012	4 ^e trimestre 2012
Soporente	11,20 €	3,80 €	3,80 €	1,30 €	3,80 €
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles	4,00 €	-	-	2,50 €	

P. 4

LE CAPITAL

SCPI	Au 31/12/2012		Au 31/12/2011		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Soporente	241 255	1 936	1 934	268,99	313,09

* 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

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/12/2012			
4 ^e trimestre 2012	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
456	3 678*	1,52%	0,16%	-

*Près d'un tiers des parts inscrites à la vente émane d'un associé-investisseur institutionnel.

RAPPEL DU PRIX D'EXÉCUTION ET DÉTAIL DES TRANSACTIONS DU TRIMESTRE

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
Au 31/12/2012	230,00 €	254,50 €	347
Au 30/11/2012	230,00 €	254,50 €	69
Au 31/10/2012	239,00 €	264,45 €	40



> 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, onglet «télécharger la documentation», rubrique «documentation commerciale» de la SCPI). 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 4) 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 France, 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 France 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 plus grand nombre 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	
Jeudi 31 janvier 2013	Jeudi 28 février 2013
Vendredi 29 mars 2013	Mardi 30 avril 2013

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 France (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 Clients » de BNP Paribas REIM France)

Visa de l'AMF à la note d'information de Soprorente : SCPI n°09-05 en date du 3 mars 2009

BNP Paribas REIM France : 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 Clients) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**
INVESTMENT MANAGEMENT

