

SOPRORENTE

RAPPORT ANNUEL 2015



INVESTMENT
MANAGEMENT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE** INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE N° GP-07000031 EN DATE
DU 1^{ER} JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014



Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE

(de gauche à droite)

Présidente

■ Jacqueline FAISANT

Membres

■ Cyril de FRANCQUEVILLE Directeur Général Délégué
■ Sylvie PITTICCO Secrétaire Général
 Directeur Financier
■ Christine SONNIER Directeur Général Délégué

Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

■ Sofia MERLO Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-Présidente

■ Dominique FIABANE Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

Membres

■ Béatrice BELORGEY Directeur Adjoint Banque Privée France
■ François DEBIESSÉ Directeur de BNP Paribas Wealth Management
■ Barbara KNOFLACH Directrice Générale Déléguée Investment
 Management de BNP Paribas Real Estate

■ Cardif Assurance Vie
Représentée par
Nathalie ROBIN Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

Personnes chargées de l'information

■ Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE
BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr



► SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009 – note d'information mise à jour en juillet 2014
318 209 426 RCS Nanterre

La composition du Conseil de Surveillance

Président

- Gabriel SCHREIBER
92330 - SCEAUX

Vice-Présidente

- Sylvie BOYER NARDON
92500 - RUEIL MALMAISON

Membres

- Daniel DAVRON
75008 - PARIS
- François FERRUS
75116 - PARIS
- Olivier GIORGETTA
03110 - SAINT-REMY-EN-ROLLAT
- Thierry OUDIN
37550 - SAINT-AVERTIN
- Martine VINCENT
92170 - VANVES
- Patrick WASSE
89400 - MIGENNES
- Monceau Retraite et Épargne,
représentée par Marc BILLAUD
75008 - PARIS

Commissaire aux comptes titulaire

- Pascal LALBIE
31 rue de la Madeleine
91140 VILLEBON SUR YVETTE

Commissaire aux comptes suppléant

- BLM et associés
26 bis, rue Amelot
75011 PARIS

Dépositaire

- BNP Paribas Securities Services
9 rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX

Expert immobilier

- Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 PARIS





SOMMAIRE

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2015 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
■ Le patrimoine	
■ Les résultats et la distribution	
■ Le capital et le marché des parts	
■ Les événements postérieurs à la clôture	
■ L'Assemblée Générale annuelle	
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2015 _____	26
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2016 _____	38
GLOSSAIRE _____	41
NOTES _____	42



Éditorial

par Cyril de Francqueville,
Directeur général délégué,
Responsable des
activités Asset et Fund
Management

Un patrimoine repositionné et renouvelé



Défini en 2013 par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, le plan de repositionnement du patrimoine immobilier de votre SCPI s'articule autour de trois axes. D'abord, **la cession des actifs arrivés à maturité et sans potentiel de valorisation**. Ensuite, **le réemploi des fonds dans des actifs dits « ERP »** (Etablissements Recevant du Public), comme les locaux commerciaux, ceux à usage de formation universitaire ou professionnelle, les crèches et les agences administratives. Enfin, **une taille unitaire par actif**, à l'échelle de la SCPI, de l'ordre de 2 à 3 millions d'euros.

Depuis 2013, nous avons cédé quatre actifs en régions pour un montant de 12,4 M€. Un cinquième, Le Métropole à Villeneuve d'Ascq (59), actuellement sous promesse de vente, devrait être cédé début 2016. Sur la même période, nous avons réemployé ces fonds pour acquérir quatre actifs à Paris et dans l'agglomération lyonnaise, pour un montant de 6,6 M€, acte en mains : 2 agences bancaires, une agence Pôle Emploi et une pharmacie.

“Votre SCPI a amélioré son taux d'occupation financier”

Pour optimiser la relocation des locaux libérés ou valoriser leur valeur locative de marché, nous avons entrepris des travaux de rénovation, de plus ou moins grande ampleur. L'immeuble de bureaux situé Boulevard Diderot à Paris 12^{ème} et celui de Fontenay-sous-Bois (94) en ont bénéficié. En conséquence, votre SCPI a stabilisé ses revenus locatifs et amélioré son taux d'occupation financier.

La cession de l'actif à Bordeaux (33), en grande partie vacant en fin d'année 2014, et les relocations à Paris 12^{ème} et Fontenay-sous-Bois en 2015 y ont largement contribué. Les relocalisations ont représenté un loyer annuel de 311 K€. Les départs de locataires ont, eux, représenté 160 K€. Le solde locatif demeure donc largement positif. Grâce aux renouvellements de baux, nous avons pu sécuriser par ailleurs 280 K€ de flux locatifs, soit plus de 5 % des loyers potentiels de votre SCPI.

Depuis le 3^{ème} trimestre 2015, le taux d'occupation financier, présenté aux associés, précise, pour les immeubles loués, ceux dont les loyers sont sous franchise. En moyenne, ils ont représenté 5 % des loyers de la SCPI SOPRORENTE. Des mesures d'accompagnement sont encore nécessaires pour stimuler le marché locatif de l'immobilier d'entreprise.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2015

FICHE D'IDENTITÉ

NOM SOPRORENTE
 TYPE Immobilier de bureaux France entière
 NOMBRE DE PARTS 241 255
 CAPITAL 36 912 015 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 1914

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en €	Par Part
Valeur vénale	58,5 M€	242,54 €
Valeur de réalisation	63,0 M€	261,16 €
Valeur de reconstitution	74,2 M€	307,41 €

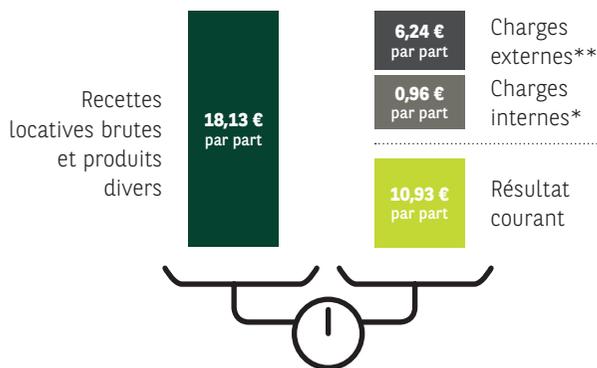
LA DISTRIBUTION	Par Part
Distribution annuelle	12,00 €
Distribution complémentaire	2,50 €
Report à nouveau cumulé	5,82 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	600 923 €
Nombre de parts échangées	2 626 parts
Prix moyen net vendeur	229 €
Prix moyen acheteur	251,29 €
Confrontations	Mensuelles

Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses
 ** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

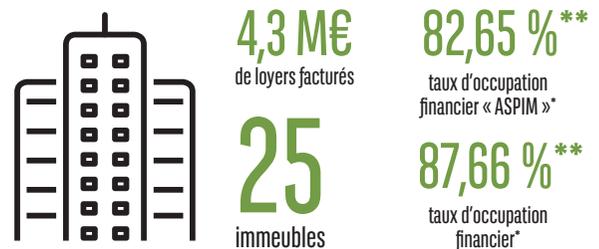
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
+0,47 %	+7,26 %	5,77 %	+2,17 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2015 par le prix moyen acquéreur de l'année 2015 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2015 / 2014** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2015 et le prix acquéreur moyen au titre de l'année 2014 par le prix moyen acquéreur de l'année 2014.

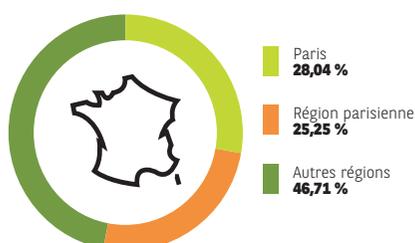
IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



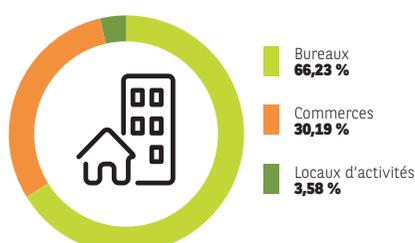
* Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. A la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.
 ** Moyenne annuelle 2015

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)

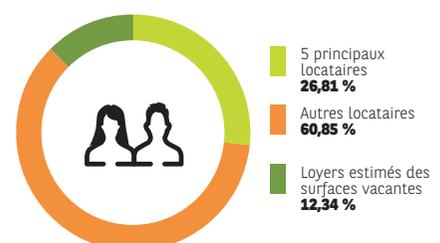
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale sont depuis quelques années, déjà, au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte. Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter six grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG (Environnementales, Sociétales

et de Gouvernance), aussi bien dans les processus d'analyse de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site www.unpri.org.

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.fr, a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

La société de gestion
BNP Paribas Reim France

LE POINT SUR SOPRORENTE

En valeur vénale, 53 % des actifs de Soprorente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



38%

des sites équipés pour le tri sélectif



59%

de DPE fiables



33%

des toitures terrasses sécurisées



51%

d'immeubles avec plan de prévention



3

bornes pour voitures électriques



0

site identifié comme pollué au niveau du sol



15

places de vélo



17%

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

33%

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

50%

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

0%

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

A l'issue du 4^{ème} trimestre, la croissance économique en France se situe pour l'ensemble de l'année 2015 à 1,2%, après une quasi-stagnation en 2014 (+0,2%). La demande intérieure reste le principal soutien à la croissance. Ainsi, la consommation privée a augmenté de +1,6% en 2015 (versus 0,6% en 2014). Après avoir enregistré une hausse des prix relativement limitée en 2014 à + 0,5%, l'économie française affiche une quasi-stagnation de l'inflation en 2015 (+ 0,1%). En 2016, l'inflation restera très limitée (+0,2%).

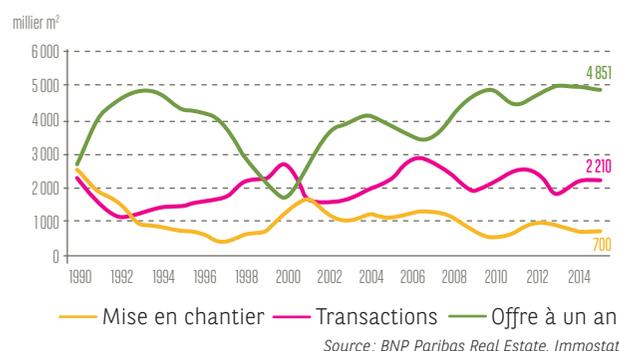
LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : DEUX ANS DE STAGNATION

Avec 2,2 millions de m² commercialisés en 2015, les volumes placés terminent au même niveau qu'en 2014 et demeurent toujours en-deçà de la moyenne décennale annuelle (2,3 millions de m²). Paris intramuros reste le secteur privilégié, avec 43% des volumes placés.

Au 1^{er} janvier 2016, l'offre totale à un an s'élève à 4,85 millions de m², en baisse de 2% par rapport à fin 2014. La part des locaux neufs ne représente que 19%, soit 960 000 m². Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des mises en chantier. Enfin, **le taux de vacance en île-de-France est stable sur un an, à 7,4% fin 2015.**

En hausse dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires), les loyers "prime" ont atteint 800€/m²/an. Néanmoins, les mesures d'accompagnement (mois de franchise, financement de travaux d'aménagement...) restent élevées à 19%, en moyenne.

CYCLE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



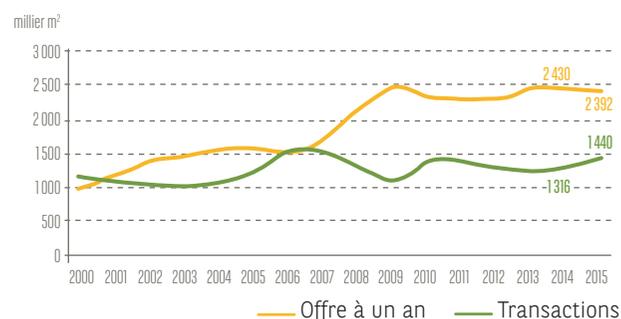
LES BUREAUX EN RÉGIONS : LES GRANDES SURFACES DOPENT LE MARCHÉ

Le marché des bureaux en régions s'établit à 1 440 000 m² fin 2015, soit une progression de 9% par rapport à 2014, et atteint la moyenne décennale. Cette situation s'explique notamment par l'excellente performance du marché des grandes surfaces (de plus de 5 000 m²), en hausse de 24% sur un an.

L'offre à un an en régions est stable à 2 392 000 m², un niveau haut au regard des dix dernières années. Mais cet apparent équilibre cache une **évolution à deux vitesses**. L'offre de seconde main progresse inexorablement depuis 2011. Le principal frein à un meilleur écoulement est sa mauvaise qualité. A l'inverse, la part de l'offre neuve atteint un plancher historique (seulement 23% de l'offre disponible à un an). Cette situation d'épuisement s'explique d'une part, par la forte consommation de biens neufs depuis trois ans et d'autre part, par la faiblesse desancements en blanc pour alimenter le marché du neuf, dans la plupart des villes secondaires.

En termes de valeurs locatives, deux phénomènes s'opposent. Les loyers moyens dans le neuf progressent légèrement devant une rareté croissante de l'offre. Les valeurs moyennes pour les surfaces de seconde main tendent, au contraire, vers une légère baisse. Les valeurs sont sous tension, conséquence de l'excès d'offre de seconde main. Ces évolutions cachent tout de même des mesures d'accompagnement de plus en plus pratiquées.

CYCLE DES BUREAUX EN RÉGIONS



LE MARCHÉ DES COMMERCES

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime. La loi Macron, adoptée en juillet 2015 et autorisant l'ouverture le dimanche sur des périmètres définis, devrait renforcer cette tendance.

➤ À PARIS

Les valeurs en 2015 s'échelonnent :

- entre 3 300 et 7 500 €/m² sur des rues mass-market comme le Marais, Rivoli ou Haussmann
- entre 10 000 et 13 000 €/m² en zone A sur les axes dédiés au luxe
- Jusqu'à 20 000 €/m², une valeur record, sur les Champs-Élysées

➤ DANS LES METROPOLES RÉGIONALES

Les loyers "prime" sont stables : entre 2 000 et 3 000 €/m². À Bordeaux, avec la livraison de la Promenade Sainte-Catherine, la tendance est à la hausse. A Cannes, sur la Croisette, la valeur zone A a atteint 5 000 €/m², avec la création du pôle luxe du Sud de la France.

La **forte amplitude** se confirme au sein même des agglomérations, selon les rues. Les enseignes nationales et internationales privilégient les installations sur les emplacements "prime", afin d'assurer la visibilité de leurs marques. Au contraire, pour les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner, voire à baisser.

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE : PARIS ET LE CROISSANT OUEST TOUJOURS EN TÊTE

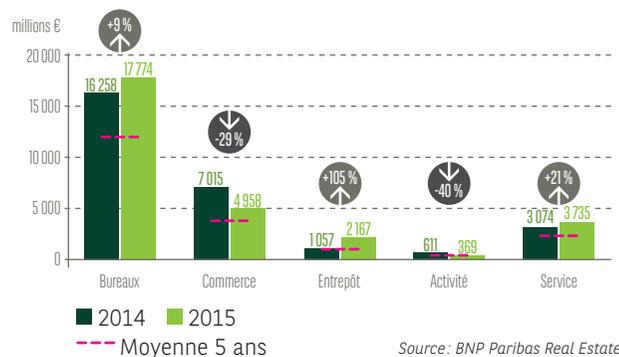
Avec 29 milliards d'euros engagés en 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% comparativement à 2014, bien supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à 20 milliards d'euros.

Avec 76% des volumes investis, l'Île-de-France reste, de loin, le marché privilégié des investisseurs. Ils se sont encore portés sur les secteurs tertiaires matures de Paris et du Croissant Ouest.

Les régions, avec 7 milliards d'euros engagés depuis le début de l'année, sont en baisse de 11% comparativement à 2014 mais restent au-dessus de la moyenne décennale (5,4 milliards d'euros). Lyon a été le principal moteur du marché régional avec 1,4 milliard d'euros investis.

Si les stratégies de diversification se développent, les bureaux restent néanmoins l'actif privilégié par les investisseurs. Avec plus de 18 milliards d'euros, ils représentent 61% des acquisitions depuis le début de l'année. Les commerces arrivent en deuxième position avec 17% des volumes investis. La baisse, enregistrée pour cette classe d'actif, est essentiellement liée aux cinq méga deals réalisés en 2014. Le commerce est la seule classe d'actifs présentant un volume 2015 supérieur à celui de 2007. C'est la logistique qui connaît la plus forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit un doublement par rapport à 2014. Sollicités par les investisseurs internationaux et majoritairement nord-américains, les portefeuilles pan-européens ont dominé le marché (75%). Les locaux d'activité restent minoritaires (1% des investissements), tandis que les services attirent toujours les investisseurs à la recherche de diversification (13% des volumes investis).

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



DES TAUX DE RENDEMENT EN BAISSÉ

Avec des taux financiers toujours particulièrement bas et un afflux de liquidité, les taux de rendement des actifs immobiliers "prime" ont fortement diminué en 2015.

L'écart entre les commerces "prime" de Paris QCA et l'OAT 10 ans reste encore important à près de 210 points de base. Même tendance en bureaux où le taux "prime" est passé à 3,25% dans Paris QCA. Les taux pourraient encore légèrement diminuer en 2016.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI SOPRORENTE a acquis deux commerces dans le 8^{ème} arrondissement de **LYON (69)** pour un montant de 1 830 000 €, acte en mains.

Adresse	Surface	Nature	Prix acte en mains
LYON (69) 95 Bd de l'Europe	377 m ²	Commerces	1,83 M€
TOTAL			1,83 M€



LYON (69) - Boulevard de l'Europe

Cette acquisition a été réalisée au taux de rendement de **5,75 % acte en mains**. Ces commerces sont occupés par une pharmacie et une agence bancaire LCL depuis 2008, date de livraison de l'ensemble immobilier. Ils bénéficient d'un très bon emplacement, desservis par le tramway.

Au 31 décembre 2015, votre SCPI présente des capitaux disponibles à l'investissement de 2 450 k€. Ils ont vocation à être investis dès qu'un projet, en adéquation avec la stratégie de la SCPI, aura été identifié.

Actuellement, votre SCPI est en exclusivité pour étudier l'acquisition d'une crèche. Une promesse de vente a été signée au 1^{er} trimestre 2016 sur un commerce loué à Franprix situé à BOULOGNE (92) pour un prix Acte en Mains de 5 320 k€ (rendement acte en mains de 5 %).

CESSIONS

L'immeuble **Le Métropole à VILLENEUVE D'ASCQ (59)** est sous promesse depuis fin 2014. Sa cession devrait avoir lieu en début d'année 2016 une fois l'ensemble des conditions suspensives levées. Pour rappel, cet actif représente près de 10 % de la vacance de votre SCPI, et ses charges de fonctionnement s'élèvent à 310 k€ HT / an. Sa cession sera donc un évènement très positif pour la performance à venir de votre SCPI.

En parallèle, à **NICE (06), 49-51 Bd Victor Hugo**, un lot de copropriété de 52 m² situé au Rdc s'est libéré fin septembre 2015, et a été mis en vente au cours de l'exercice. Une offre a été reçue et est actuellement à l'étude. La réalisation de la vente est espérée au premier semestre 2016. A cette même adresse, votre SCPI gardera en patrimoine, un ensemble de bureaux loué à une étude notariale.

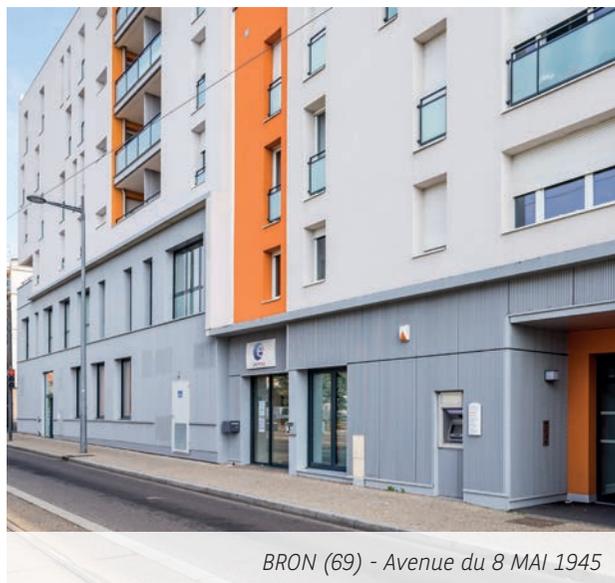


NICE (06) - Boulevard Victor Hugo

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2015, EN % DES VALEURS VÉNALES)

Paris et sa région restent majoritaires (environ 53 %) dans la constitution du patrimoine de SOPRORENTE et les bureaux sont prépondérants (66 %). La part des locaux commerciaux a tendance à augmenter ; elle représente désormais près du tiers du patrimoine de votre SCPI.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	TOTAL
PARIS	8,35 %	19,69 %	-	28,04 %
RÉGION PARISIENNE	20,95 %	0,72 %	3,58 %	25,25 %
PROVINCE	36,93 %	9,78 %	-	46,71 %
TOTAL	66,23 %	30,19 %	3,58 %	100 %



BRON (69) - Avenue du 8 MAI 1945

LES EXPERTISES IMMOBILIERES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI SOPRORENTE au 31 décembre 2015 s'élève à 58 514 000 € hors droits, soit une hausse de 6,16 % par rapport à l'année précédente. A périmètre constant, la hausse des valeurs d'expertise représente 3,04 %. Deux tendances de marché majeures ont guidé le travail de l'expert immobilier : la contraction des taux de rendement qui résulte de l'importance des liquidités disponibles, d'une part, et le mouvement généralement baissier des valeurs locatives de marché, d'autre part, qui adoucit l'effet précédent.

Plusieurs mouvements locatifs favorables ont eu un impact direct sur les valeurs vénales. A titre d'exemple, les renouvellements des baux de Vitogaz à PUTEAUX (92) ainsi que de Vanvoptic à VANVES (92) ont eu un effet positif sur la valorisation de ces actifs avec des hausses respectives de près de 17 % et 33 % par rapport à l'année précédente.

L'immeuble à PARIS 12^{ème} - Bd Diderot, qui a été entièrement reloué en 2015 suite aux travaux de rénovation effectués, voit sa valeur vénale augmenter de près de 15 %.



AIX EN PROVENCE (13) - Avenue de la Grande Thumine

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs représentatives s'établissent comme ci-dessous :

	2014 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en €)	2015 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en €)	Variation
Valeur de réalisation	62 331	258,36	63 007	261,16	1,08 %
Valeur de reconstitution	73 157	303,24	74 164	307,41	1,38 %

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION (EN % DES LOYERS)

Au 31 décembre 2015, 25 immeubles constituent le patrimoine immobilier de SOPRORENTE. Ils accueillent 51 locataires.

Le Taux d'occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a revu la méthodologie de calcul du TOF. Dorénavant, les immeubles loués sous franchise de loyers sont traités comme des locaux vacants.

Cette nouvelle présentation contribue à une plus grande transparence en permettant de visualiser l'impact des efforts commerciaux (principalement franchises de loyers) consentis à la signature des baux. Elle ne modifie en rien le résultat de votre SCPI ni sa capacité distributive.

Les efforts commerciaux consentis par les bailleurs sont, depuis quelques semestres, importants, illustrant la forte compétition entre les offres locatives.

Ainsi, en moyenne sur 2015, 5,01 % des locaux de SOPRORENTE étaient loués sous franchises de loyer. Ces franchises de loyer sont limitées dans le temps et vont se transformer, au terme de leur durée, en revenus locatifs réellement perçus par votre SCPI.

Tout au long de l'année 2015, le taux d'occupation financier ASPIM, c'est-à-dire net des franchises, a régulièrement progressé pour passer de 82,21 % au 1^{er} trimestre à 83,60 % au 4^{ème} trimestre.

Si on compare l'exercice écoulé à l'année 2014, le TOF moyen annuel brut 2015 s'élève à 87,66 %, contre 82,24 % en 2014, soit une hausse de 5,42 points.

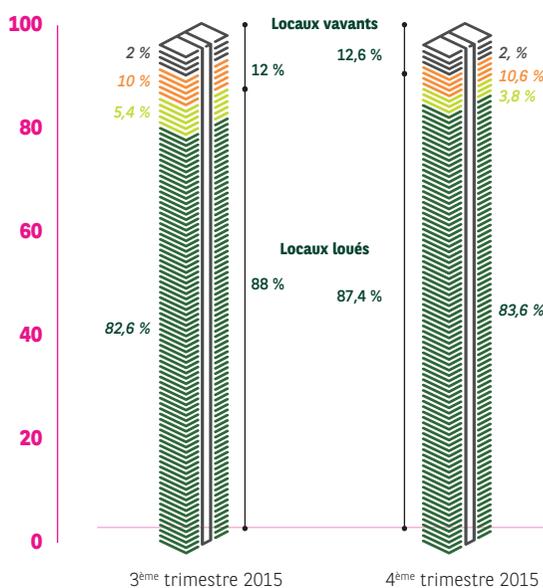
Deux commentaires s'imposent :

- Le « marché potentiel » représente les locaux vacants effectivement mis sur le marché locatif. Il s'établit à moins de 2 % en moyenne annuelle.
- Les « locaux vacants en travaux ou sous promesse » désignent exclusivement Le Métropole à VILLENEUVE D'ASQC (59) avec plus de 10 % des loyers potentiels de la SCPI. La cession du Métropole fera mécaniquement remonter le taux d'occupation financier à près de 98 %.

Taux d'occupation financier (TOF)	Au 1T 2015	Au 2T 2015	Au 3T 2015	Au 4T 2015	Moyenne annuelle 2015
Taux d'occupation « ASPIM » (*)	82,21 %	82,20 %	82,57 %	83,60 %	82,65 % (*)
Locations sous franchise de loyer (*)	4,66 %	6,17 %	5,42 %	3,78 %	5,01 % (*)
Locaux vacants en travaux ou sous promesse	10,97 %	10,17 %	10,05 %	10,56 %	10,43 %
Marché potentiel	2,16 %	1,46 %	1,96 %	2,06 %	1,91 %

(*) Le TOF brut tel qu'il était présenté auparavant s'obtient en additionnant le taux d'occupation « ASPIM » et les locations sous franchise de loyers, soit un TOF brut moyen annuel pour 2015 qui s'établit à 87,66 %.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux loués en franchise de loyers
- TOF « ASPIM »

En 2015, la SCPI a enregistré 7 congés pour un volume de 160 k€. En parallèle, 9 relocations ont été signées pour un volume représentant 311 k€ de loyer annuel.

Afin de pérenniser la situation locative de votre SCPI, la Société de Gestion a signé 4 renouvellements de baux pour un volume de 280 k€ représentant près de 5 % des loyers de la SCPI.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2015

Le montant des loyers annuels des congés enregistrés en 2015 est de 160 k€ pour une surface de 1 512 m².

Les 5 principaux sont détaillés ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
VILLENEUVE D'ASCQ (59) 20 Place Salvador Allende	474	Bureaux	VILOGIA
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	350	Activité	COFIGOR
AIX EN PROVENCE (13) 11 Avenue De La Grande Thumine	234	Bureaux	SANTE AU TRAVAIL
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	194	Activité	FONCIERE RESIDENCES
LA GARDE (83) Centre D'affaires Grand Var	108	Bureaux	INVEST 94

PRINCIPALES LOCATIONS EN 2015

La SCPI SOPRORENTE a enregistré 9 locations en 2015 pour un volume de 311 k€ et un total de 1 749 m².

Les principales locations ont concerné des locaux rénovés, comme détaillé ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	559	Activité	COFIGOR
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	299	Activité	EURO ECON'HOME
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	194	Activité	RDYNAMIK
PARIS (12) 47 Bld Diderot	169	Bureaux	MAITRISE ET DEVELOPPEMENT
PARIS (12) 47 Bld Diderot	136	Bureaux	CREDIT LYONNAIS

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2015

Sur 2015, 4 renouvellements ont été signés pour un montant de loyer annuel de 280 k€.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
VILLENEUVE D'ASCQ (59) Le Métroport	358	Bureaux	GROUPE CHEQUE DEJEUNER
VANVES (92) 64 Rue Jean Jaurès	84	Commerces	VANOPTIC
LA GARDE (83) Centre D'affaires Grand Var	113	Bureaux	CABINET DU DOCTEUR SARLIN
LA DEFENSE (92) Tour Franklin	582	Bureaux	VITOGAZ FRANCE

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS)

La SCPI SOPRORENTE totalise 51 locataires dont 22 locataires dits « ERP », ayant une activité recevant du public.

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2015, les 5 principaux baux représentent 26,81 % des revenus potentiels de la SCPI SOPRORENTE (versus 27,78 % à fin 2014).

5 Principaux baux 26,81 %

NOISY LE GRAND (93) – 29, Promenade Michel Simon (Le Centre d'Etudes de l'Emploi)	6,88 %
LEVALLOIS (92) – 34, rue Kleber (La Compagnie du Taxi)	6,30 %
VINEUIL (41) – 148, rue Bernard Palissy (But International)	5,42 %
Le HAILLAN (33) – 6/8, avenue des Satellites (Communauté Urbaine de Bordeaux)	4,52 %
LILLE (59) 172, Rue de Paris (GIE Informatique)	3,70 %



LE HAILLAN (33) - Avenue des Satellites

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes. L'ensemble des principaux locataires selon cette approche représente également 26,81 % des revenus du patrimoine de la SCPI, répartis de la même manière que pour la première analyse puisqu'aucun des 5 principaux locataires n'est présent sur plusieurs actifs détenus par votre SPCI.

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Dans un contexte économique difficile pour les PME, qui représentent une grande majorité des locataires de la SCPI, le montant des dotations représente 253 k€ sur 2015.

Les principaux impayés concernent le locataire à LEVALLOIS (92) rue Kleber pour 167 k€, un locataire sur Le Métropole à VILLENEUVE D'ASCQ (59) pour 43 k€, et un locataire à TOULOUSE (31) pour 42 k€.

Le montant des reprises s'est, quant à lui, élevé à 157 k€ avec en majorité des passages en perte pour un montant total de 126 k€, dont les principaux concernent un ancien locataire sur Le Métropole à VILLENEUVE D'ASCQ (59) pour 76 k€, et un occupant sur Le Charlebourg à COLOMBES (92) pour 12 k€. Il faut également noter le recouvrement de certaines créances pour un montant total de 31 k€, notamment sur le Métroport à VILLENEUVE D'ASCQ (59) pour 20 k€.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2015	Dotations 2015	Reprises 2015	Montant au 31/12/2015
271	253	157	367

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2015

Immeuble	Montant	Commentaires
LEVALLOIS (92) Rue Kleber	167 k€	Retard de paiement
VILLENEUVE D'ASCQ (59) Le Métropole	43 k€	Contestation de charges

LES TRAVAUX

A la fin 2015, le stock de provision pour grosses réparations (PGR) reste stable puisque le montant de la dotation s'est élevé à 310 k€ tandis que les reprises ont été comparables, soit un montant de 308 k€. La dotation exceptionnelle de 100 k€ n'a pas été reconduite en 2015.

Les principaux chantiers de rénovation ont concerné les immeubles de FONTENAY SOUS BOIS (94), pour un montant de 124 k€, loué à 100 % à fin 2015, ainsi que l'ensemble immobilier de LA GARDE GRAND VAR (83), où des travaux d'un montant relativement modeste de 25 k€ ont permis de relouer une grande partie des surfaces vacantes.

Sur l'actif du Descartes à NOISY LE GRAND (93), la toiture a été entièrement refaite pour un montant de 115 k€.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2015	Dotations 2015	Reprises 2015	Montant au 31/12/2015
641	310	308	643

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au 31 décembre 2015, votre SCPI n'a pas recours à l'endettement bancaire.

Par ailleurs, la directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute » et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

Au 31 décembre 2015, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 90 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.

A titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

➤ LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2015 s'est élevé à 2 638 k€ contre 2 852 k€ au titre de l'exercice 2014.

Malgré le bon maintien des loyers, plusieurs facteurs expliquent cette baisse du résultat de près de 214 k€ :

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

En k€

Résultat 2014	2 852
Variation loyers	76
Variation impayés	(547)
Variation indemnités diverses	(33)
Variation produits financiers	(23)
Variation produits exceptionnels	43
Variation dotation PGR	117
Variation charges loc. et taxes non récupérables	95
Autres variations	58
Résultat 2015	2 638

Loyers et produits annexes : Les loyers ont légèrement progressé de 76 k€ par rapport à l'exercice 2014. Les facturations d'indemnités de remise en état ou indemnités diverses sont quant à elles en recul de 33 k€.

Impayés : Compte tenu du contexte économique difficile, les locataires de votre SCPI ont rencontré des difficultés financières. Ainsi sur 2015, l'impact net des impayés s'établit à (222 k€) alors qu'en 2014, les recouvrements obtenus avaient permis de générer un produit net de 325 k€.

Produits financiers : En raison de la baisse du niveau de la trésorerie liée aux investissements réalisés en 2015, et de la forte diminution des taux de placements financiers, les produits financiers ont diminué de l'ordre de 64 % par rapport à 2014.

Produits exceptionnels : Votre SCPI enregistre un produit exceptionnel de 45 k€ correspondant à un dégrèvement de taxe foncière.

Dotation PGR : La dotation PGR passe de 426 k€ à 310 k€ en 2015 en raison principalement du non renouvellement de la dotation exceptionnelle de 100 k€ qui avait été enregistrée en 2014.

La distribution 2015 est, néanmoins, maintenue à 14,50 € par part, incluant 2,50 € prélevés sur le poste plus-value sur cession d'immeubles.

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau représente 5,82 € par part, soit près de 5 mois de distribution.

Distribution 2015 (en euros par part)

Courante	+/- values sur cessions d'immeubles	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5 %)*	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5 %)
12 €	2,50 €	0,0647 €	0,0100 €	0,0256 €

*Sauf cas de dispense justifié

Capital au 31/12/2015 (nominal de la part : 153€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 914

Transactions réalisées en 2015

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
2 626	229 €

Le dernier prix d'exécution 2015 s'est établi à 239,53 € la part soit une augmentation de près de 7 % par rapport à fin 2014 (224 €). Le volume des échanges a représenté de l'ordre de 1 % des parts, en diminution par rapport à l'année précédente. Les parts inscrites à la vente ont trouvé preneur quasiment dans le mois de leur inscription et le nombre de parts en attente de cession à fin 2015 ne représente que 0,08 % du capital.

Ordres en cours au 31/12/2015

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)
182	0,08 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2011	2 188	0,90 %	Un mois	2 132	1 992
2012	1 493	0,62 %	De l'ordre d'un trimestre	3 678	1 118
2013	2 887	1,20 %	NS	3 469	2 410
2014	5 137	2,13 %	NS	1 361	28 102*
2015	2 626	1,09 %	NS	182	28 231

*commission de cession validée par l'AGE du 4 juin 2014

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	278,00 €	250,00 €	229,00 €	223,00 €	224,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	270,00 €	242,00 €	225,00 €	224,00 €	229,00 €
Prix acheteur moyen correspondant ⁽¹⁾	299,00 €	268,00 €	249,00 €	245,95 €	251,29 €
Dividende versé au titre de l'année	15,20 € ⁽³⁾	15,20 € ⁽⁴⁾	15,20 € ⁽⁴⁾	14,50 € ⁽⁴⁾	14,50 € ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	5,08 %	5,67 %	6,10 %	5,90 %	5,77 %
Report à nouveau cumulé par part	6,33 €	7,01 €	7,06 €	6,88 €	5,82 €

(1) Pour mémoire, le prix d'exécution est augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année

(3) Dont un montant de 4,00€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

(4) Dont un montant de 2,50€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

LES ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLOTURE

- Cession de l'actif Le Métropole à VILLENEUVE D'ASCQ (59) le 26 février 2016 au prix de 3 446 000 €.
- Signature d'une promesse d'achat à BOULOGNE BILLANCOURT (92) rue Marcel Bontemps au prix acte en mains de 5 320 000 €. Ce commerce est loué en totalité à Franprix.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur :

- la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles,
- la nomination de trois membres du conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance lors de la prochaine assemblée.



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	19,85	90,80	20,78	97,00	20,93	98,56	17,42	97,49	17,74	97,82
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,55	0,09	0,40	0,03	0,12	0,15	0,86	0,06	0,31
Produits divers ⁽²⁾	1,89	8,65	0,56	2,60	0,28	1,32	0,30	1,66	0,34	1,87
TOTAL REVENUS	21,86	100,00	21,42	100,00	21,24	100,00	17,87	100,00	18,13	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,37	10,84	2,40	11,20	2,31	10,86	2,07	11,58	1,87	10,32
Autres frais de gestion	0,58	2,65	0,55	2,58	0,43	2,04	0,46	2,55	0,46	2,52
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,86	3,93	1,19	5,54	2,44	11,51	1,70	9,51	1,38	7,62
Charges locatives non récupérées	3,79	17,34	3,90	18,23	3,01	14,18	2,94	16,45	2,53	13,96
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,60	34,76	8,04	37,54	8,19	38,57	7,16	40,09	6,24	34,42
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,11	0,02	0,11
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS NETTES ⁽³⁾										
Pour travaux	1,24	5,67	0,61	2,83	-0,56	-2,62	0,23	1,28	0,01	0,05
Autres	0,67	3,06	-0,63	-2,92	0,83	3,91	-1,36	-7,61	0,93	5,12
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,93	8,83	0,00	0,00	0,29	1,38	-1,11	-6,22	0,96	5,28
TOTAL CHARGES	9,53	43,59	8,04	37,54	8,49	39,96	6,05	33,87	7,20	39,70
RÉSULTAT COURANT	12,33	56,41	13,38	62,46	12,75	60,04	11,82	66,13	10,93	60,30
. Variation report à nouveau	1,13	5,17	0,68	3,17	0,05	0,24	-0,18	-1,01	-1,07	-5,89
. Variation autres réserves										
. Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,20	51,24	12,70	59,29	12,70	59,80	12,00	67,14	12,00	66,18
. Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,16	51,05	12,67	59,15	12,69	59,77	11,94	66,81	11,97	66,04

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) y compris les produits exceptionnels,

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2015 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 441-4 du code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels	
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours		
DETTES COURANTES						
2015	149 746,61	4 581,83	41 617,78	103 547,00	0,00	
2014	160 979,57	11 466,75	73 175,87	76 336,95	0,00	
DETTES LITIGIEUSES						
2015	0,00					
2014	0,00					
TOTAL						
	2015	149 746,61	4 581,83	41 617,78	103 547,00	0,00
	2014	160 979,57	11 466,75	73 175,87	76 336,95	0,00

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2015

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Valeur comptable des immobilisations	
Nette de provisions	52 041 550,04 €
Valeur nette des autres actifs	4 493 183,08 €

Valeur comptable 56 534 733,12 €

SOIT POUR UNE PART : 234,34 €

VALEUR DE REALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur venale (expertise)	58 514 000,00 €
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	4 493 183,08 €

Valeur de réalisation 63 007 183,08 €

SOIT POUR UNE PART : 261,16 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	63 007 183,08 €
Frais d'acquisition	4 037 466,00 €

67 044 649,08 €

Commission de souscription 7 119 785,74 €

Valeur de reconstitution 74 164 434,82 €

SOIT POUR UNE PART : 307,41 €

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2014	Durant l'année 2015	Total au 31 décembre 2015
⁽¹⁾ Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
⁽²⁾ + Cessions d'immeubles	30 147 570,69		30 147 570,69
+/- Value sur cessions d'immeubles	6 956 032,68	-3 581,84	6 952 450,84
- Distribution de la plus value	-4 427 029,25	-603 137,50	-5 030 166,75
⁽³⁾ Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-81 099 910,32	-1 858 417,32	-82 958 327,64
⁽⁴⁾ Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 332 704,11	-3 400,00	-2 336 104,11
⁽⁵⁾ Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
⁽⁶⁾ Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
⁽⁷⁾ = Solde	4 782 093,95	-2 468 536,66	2 313 557,29

(1) : Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI

(2) : Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles

(4) : Il s'agit uniquement des frais de notaire et d'enregistrement



LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

En tant que Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

LE CONTRÔLE INTERNE

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **l'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- **la responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **la définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- **la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **l'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (3^{ème} niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).



Roman Blanquet, Risk Manager et Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS

DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- **les opérationnels** (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- **leur hiérarchie**, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un **dispositif de contrôle des risques immobiliers** tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés **sous la responsabilité du RCCI**.

A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « **le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles** ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'Éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- **les Inspecteurs BNP Paribas** qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- **les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate** rattachés à l'Inspection Générale.

LA GESTION DES RISQUES

BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2015 de votre SCPI.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de « stress-tests de liquidité », dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de « stress-tests de marché ». Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement pour chaque fonds, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

Votre SCPI n'offrant pas de faculté de rachat à ses investisseurs, d'une part, et n'ayant pas contracté d'emprunt bancaire à la date du test, d'autre part, le stress-test de liquidité a été considéré comme non applicable en 2015.

Le stress-test de marché réalisé en 2015 montre, dans l'hypothèse d'une baisse de valeur des actifs immobiliers, une dégradation corrélative de la valeur de réalisation de votre SCPI.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, **22 collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.**

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2015 a représenté 7 797 181 € pour un effectif moyen de 132 ETP (équivalent temps plein).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 32 % (26 % en rémunération fixe et 59 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

L'année 2015 n'a pas pu tenir ses promesses, essentiellement du fait de retards dans la cession de l'immeuble Métropole à Villeneuve d'Ascq, et le résultat de l'année a encore baissé - cette cession s'est finalement concrétisée en février 2016 et elle améliorera sensiblement le taux d'occupation 2016.

Néanmoins, la valeur de réalisation de votre SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) est en légère augmentation fin 2015 et confirme le redressement observé l'an dernier.

Quant à la distribution, votre société a maintenu le niveau des montants distribués, soit 12,00 € au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50 € par part comme vous l'avez décidé en juin 2015.

Votre conseil vous recommande d'ailleurs de poursuivre cette politique de distribution raisonnée du stock de plus-values en 2016.

D'une façon générale, les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le Conseil a pris connaissance des conventions règlementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4^{ème} résolution.

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. Ce résultat est légèrement inférieur aux acomptes trimestriels payés, mais, en accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2015 au niveau des acomptes payés, soit 12,00 €, la différence étant prélevée sur le report à nouveau. Ce dernier reste à un niveau élevé (près de 6 mois de distribution).

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui prévoit la distribution complémentaire en 2016 d'une partie du stock de plus-values.

La valeur de réalisation à fin 2015, objet de la 8^{ème} résolution, est en légère augmentation à 261,16 € par part. De son côté, la valeur de la part sur le marché secondaire s'est appréciée de 7 % sur l'année 2015 pour atteindre environ 240 € fin 2015, soit un niveau de décote de 8 %, dans un marché peu actif avec 2 626 parts échangées.

La 16^{ème} résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

Après cette revue des résolutions présentées à l'Assemblée Générale, quelques mots sur les activités du Conseil de Surveillance.

A la suite de l'Assemblée Générale du 3 juin 2015, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion les 3 juin, 7 octobre et 9 décembre 2015, puis le 9 mars 2016 ; cette dernière réunion a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2015 et à la préparation de l'Assemblée Générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné en février 2016 les comptes de l'exercice 2015.

CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2015 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.

Il a examiné, hormis la 16^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil, les résolutions présentées par la Société de Gestion (résolutions 1 à 15 et 17) et vous recommande de les adopter.

Le Conseil de surveillance.



PUTEAUX (92) - Tour Franklin

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. **SOPRORENTE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de mes appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion sur la base d'expertises réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 4 juin 2014. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Mes travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9, du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Dans le cadre de mon appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, je me suis assuré de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Je me suis assuré du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Je me suis assuré de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 31 mars 2016
Pascal LALBIE
Commissaire aux Comptes

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Aux associés,
En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisés ou que j'aurai découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code de monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BNP PARIBAS REIM FRANCE

**■ NATURE ET OBJET :
RÉMUNÉRATION DE LA GESTION**

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine locatif. En contrepartie de ces prestations, votre

société paye à la société de gestion une commission égale à 10 % du montant des loyers facturés hors taxes, augmentés des impôts et taxes récupérés auprès des locataires, et des produits financiers nets.

Modalités : Le montant pris en charge par votre société s'est élevé, au titre de l'exercice 2015, à la somme de 447 180 euros hors taxes.

**■ NATURE ET OBJET :
RÉMUNÉRATION DE LA COLLECTE DES CAPITAUX**

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, le remboursement des frais et honoraires liés aux souscriptions est égal à un forfait maximum de 8% hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

Modalités : Aucune rémunération n'a été perçue par la société de gestion au titre de la collecte des capitaux pour l'exercice 2015.

**■ NATURE ET OBJET :
HONORAIRES SUR RÉALISATION DE PARTS SOCIALES**

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion perçoit des honoraires sur réalisation de parts sociales dans le cadre du marché secondaire. Ainsi, elle perçoit de tout cessionnaire une commission de cession de 4% hors taxes assise sur le montant de la transaction.

Modalités : Au titre de l'exercice 2015, sans impact sur le montant pris en charge par votre société, la société de gestion a perçu un montant de 28 231 euros hors taxes.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 31 mars 2016
Pascal LALBIE
Commissaire aux Comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2015

ÉTAT DU PATRIMOINE EN EUROS

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	52 684 964,09	58 514 000,00	50 827 962,96	55 119 000,00
Terrains et constructions locatives	52 016 859,47	58 514 000,00	50 188 275,66	55 119 000,00
Améliorations et agencements	668 104,62		639 687,30	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-643 414,05		-641 223,38	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-643 414,05		-641 223,38	
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.				
TOTAL	52 041 550,04	58 514 000,00	50 186 739,58	55 119 000,00
TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	9 714,18	9 714,18	9 561,77	9 561,77
Immobilisations financières	9 714,18	9 714,18	9 561,77	9 561,77
CRÉANCES	2 475 970,62	2 475 970,62	2 887 314,80	2 887 314,80
Locataires et comptes rattachés	904 726,60	904 726,60	933 856,12	933 856,12
Locataires douteux	556 163,95	556 163,95	343 729,79	343 729,79
Dépréciations des créances douteuses	-367 478,49	-367 478,49	-271 492,00	-271 492,00
Autres créances	1 382 558,56	1 382 558,56	1 881 220,89	1 881 220,89
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	37 183,01	37 183,01	76 263,57	76 263,57
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	47 986,09	47 986,09	57 608,53	57 608,53
<i>Créances fiscales</i>	294 450,51	294 450,51	415 045,66	415 045,66
<i>Débiteurs divers</i>	1 002 938,95	1 002 938,95	1 332 303,13	1 332 303,13
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	6 505 853,22	6 505 853,22	9 284 615,16	9 284 615,16
Valeurs mobilières de placement	3 200 161,12	3 200 161,12	8 252 615,18	8 252 615,18
Autres disponibilités	3 305 692,10	3 305 692,10	1 031 999,98	1 031 999,98

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE suite

EN EUROS

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
DETTES	-4 516 910,57	-4 516 910,57	-4 969 741,15	-4 969 741,15
Dettes financières	-757 277,25	-757 277,25	-699 891,18	-699 891,18
Dettes d'exploitation	-183 074,56	-183 074,56	-221 937,78	-221 937,78
Dettes diverses	-3 576 558,76	-3 576 558,76	-4 047 912,19	-4 047 912,19
<i>Dettes fiscales</i>	-136 260,60	-136 260,60	-103 717,87	-103 717,87
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>			-34 308,00	-34 308,00
<i>Locataires créditeurs</i>	-1 411 766,29	-1 411 766,29	-1 326 071,01	-1 326 071,01
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-995 195,92	-995 195,92	-994 129,70	-994 129,70
<i>Créditeurs divers</i>	-1 033 335,95	-1 033 335,95	-1 589 685,61	-1 589 685,61
TOTAL	4 474 627,45	4 474 627,45	7 211 750,58	7 211 750,58
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	18 555,63	18 555,63	409,53	409,53
TOTAL	18 555,63	18 555,63	409,53	409,53
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	56 534 733,12		57 398 899,69	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		63 007 183,08		62 331 160,11

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN EUROS

	Situation d'ouverture Au 01/01/2015 (Euro)	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture 01/01/2015 (Euro)
CAPITAL	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-822 974,37			-822 974,37
PRIMES D'ÉMISSION	15 474 140,79			15 474 140,79
Prime d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
Prime de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
Prélèvement sur prime de fusion	-186 397,22			-186 397,22
Prélèvement sur prime d'émission	-967 920,62			-967 920,62
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	2 529 003,43		-606 719,34	1 922 284,09
REPORT À NOUVEAU	1 704 201,28	-43 435,18		1 660 766,10
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 851 624,82	-2 851 624,82	2 637 612,77	2 637 612,77
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
TOTAL GÉNÉRAL	57 398 899,69	0,00	-864 166,57	56 534 733,12

► COMPTE DE RÉSULTAT (CHARGES)

EN EUROS

	Au 31 décembre 2015	Au 31 décembre 2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 258 088,89	2 826 729,20
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	1 314 019,16	1 705 251,44
Primes d'assurance	28 610,56	29 166,88
Taxes foncières	342 517,84	332 884,61
Taxes sur les bureaux	84 623,47	70 440,84
Taxes locatives	71 360,91	73 731,63
Charges locatives	786 906,38	1 199 027,48
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	25 660,47	38 619,90
Entretien, réparations	9 152,40	17 609,10
Travaux refacturables	16 508,07	21 010,80
GROSSES RÉPARATIONS	307 664,57	371 245,51
Grosses réparations	307 664,57	371 245,51
SERVICES EXTERIEURS	185 619,70	240 694,51
Charges locatives non récupérées	181 268,55	236 154,02
Primes d'assurance	4 351,15	4 540,49
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	94 322,26	99 819,97
Commissions et honoraires	83 581,69	70 085,04
Frais de contentieux	10 740,57	29 734,93
IMPOTS ET TAXES	330 802,73	371 097,87
Impôts fonciers	241 312,71	271 275,97
Taxes locatives	49 925,80	55 621,96
Taxes sur les bureaux	34 339,22	44 199,94
Impôts divers	5 225,00	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 257 532,43	1 089 969,03
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	497 577,63	549 175,81
Rémunération de la société de gestion	451 242,61	499 462,92
Honoraires	42 309,67	40 535,00
Services bancaires	2 525,35	7 677,89
Cotisations et contributions	1 500,00	1 500,00
IMPOTS ET TAXES	19 441,00	14 886,00
Contribution économique territoriale	19 441,00	14 886,00
AUTRES CHARGES	172 751,87	56 756,16
Frais de tenue de conseils et assemblées	44 611,12	45 475,83
Pertes sur créances irrécouvrables	126 588,39	11 129,44
Autres charges de gestion courante	1 552,36	150,89
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	4 816,19	4 816,19
Amortissements des immobilisations locatives	4 816,19	4 816,19
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	562 945,74	464 334,87
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	253 090,50	37 955,87
Provisions pour grosses réparations	309 855,24	426 379,00
CHARGES FINANCIÈRES	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3,23	0,97
Charges exceptionnelles diverses	3,23	0,97
TOTAL DES CHARGES	3 515 624,55	3 916 699,20
BÉNÉFICE	2 637 612,77	2 851 624,82
TOTAL GÉNÉRAL	6 153 237,32	6 768 324,02

► COMPTE DE RÉSULTAT (PRODUITS)

EN EUROS

	Au 31 décembre 2015	Au 31 décembre 2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	5 630 023,25	5 978 480,08
LOYERS	4 279 067,28	4 203 547,14
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	36 936,80	69 681,50
Produits des activités annexes	31 856,64	65 185,67
Autres produits de gestion courante	5 080,16	4 495,83
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	455 751,87	432 492,33
Primes d'assurance	28 610,56	29 166,88
Taxes foncières	342 517,84	332 884,61
Taxes sur les bureaux	84 623,47	70 440,84
CHARGES REFACTURÉES	858 267,30	1 272 759,11
Taxes locatives	71 360,91	73 731,63
Charges locatives	786 906,39	1 199 027,48
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	464 768,58	751 169,30
Reprises sur provisions pour grosses réparations	307 664,57	371 245,51
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	157 104,01	375 042,94
Reprises sur dépréciations de créances diverses	-0,00	2 410,78
Transferts de charges	-0,00	2 470,07
PRODUITS FINANCIERS	13 407,19	36 897,35
Produits sur titres de créances négociables	13 407,19	36 897,35
PRODUITS EXCEPTIONNELS	45 038,30	1 777,29
Produits exceptionnels divers	45 038,30	1 777,29
TOTAL DES CHARGES	6 153 237,32	6 768 324,02
PERTE	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	6 153 237,32	6 768 324,02



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble.

La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 6,00 % sur les loyers potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

AMORTISSEMENTS

Les constructions sur sol autrui sont amortis suivant un mode linéaire sur une durée de 43 ans.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et à la note d'information actualisée, la rémunération de la société de gestion correspond à un maximum de 10,00 % hors taxes des recettes locatives augmentées des impôts et taxes récupérés auprès des locataires et des produits financiers nets.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015
Terrains et constructions	49 844 284,41	1 830 000,00			51 674 284,41
Frais d'acquisitions	472 067,83	3 400,00			475 467,83
Agencements	639 687,30	28 417,32			668 104,62
Immobilisations en cours					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	50 956 039,54	1 861 817,32			52 817 856,86
Amortissements des construction sur sol d'autrui	128 076,58	4 816,19			132 892,77
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	50 827 962,96	1 857 001,13			52 684 964,09

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	39 126 143,35	38 754 000,00	39 102 542,22	37 934 000,00
Commerces	11 927 371,54	17 660 000,00	10 093 971,54	15 335 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 631 449,20	2 100 000,00	1 631 449,20	1 850 000,00
TOTAL	52 684 964,09	58 514 000,00	50 827 962,96	55 119 000,00

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Fonds de roulement syndics	9 714,18	9 561,77
TOTAL	9 714,18	9 561,77

DÉTAIL DES DETTES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Dépôts de garanties versés	757 277,25	699 891,18
TOTAL	757 277,25	699 891,18



DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Au 31/12/2015

DÉTAIL DES CRÉANCES DIVERSES

Appels de charges syndics et ADB	968 751,55
Créances fiscales	294 450,51
Fournisseurs Avances / Avoirs à recevoir	85 169,10
Débiteurs divers	3 941,55
Quote part Indivisaire chef de file	30 245,85
TOTAL	1 382 558,56

DÉTAIL DES DETTES DIVERSES

Acomptes sur charges refacturées	968 751,55
Dettes fiscales	136 260,60
Locataires créditeurs	1 411 766,29
Dépôts de garantie des locataires sortis	11 433,68
Impôt sur plus-values à régulariser	3 098,45
Associés dividendes à payer	995 195,92
Compte d'attente «marché des parts»	36 655,00
Créditeurs divers	13 397,27
TOTAL	3 576 558,76

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 36 912 015,00 € divisé en 241 255 parts de 153,00 € de nominal.

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2014	2 529 003,43
	-606 719,34
Distribution plus value - 2,50 € par parts	-603 137,50
rue des Buisse - Lille (vente)	-3 581,84
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	1 922 284,09

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Bénéfice net 2014	2 851 624,82
Report à nouveau 2014	1 704 201,28
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	4 555 826,10
Dividende versé	-2 895 060,00
REPORT À NOUVEAU 2015	1 660 766,10



INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
DIVERSES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ	546 629,75	594 537,64
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	25 589,79	26 146,10
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 817,32	3 578,55
Conseil de surveillance, assurance	1 204,01	751,18
Rémunération de la société de gestion	447 180,43	497 537,21
TVA non récupérable sur rémunération de la société de gestion	4 062,18	1 925,71
Honoraires Commissaires aux comptes	29 000,00	27 500,00
Services bancaires	2 525,35	7 677,89
Cotisations AMF	1 500,00	1 500,00
Cotisations sur la Valeur Ajoutée et Cotisation Foncière des Entreprises	19 441,00	14 886,00
Cotisations dépositaire	13 309,67	13 035,00
AUTRES CHARGES	143 140,75	26 280,33
Jetons de présence	15 000,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	126 588,39	11 129,44
Autres charges de gestion courante	1 552,36	150,89
TOTAL	689 770,50	620 817,97

DÉTAIL DES PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES		
Indemnités de résiliation	1 732,83	9 166,67
Indemnités d'occupation	9 286,96	0,00
Indemnités de remise en état	0,00	12 764,35
Travaux refacturés	16 508,08	21 010,80
Intérêts de retard locataires	750,88	2 678,31
Contribution additionnelle	3 577,89	888,27
Indemnités assurances	0,00	3 677,27
Indemnités diverses	0,00	15 000,00
Autres produits de gestion courante	5 080,16	4 495,83
TOTAL	36 936,80	69 681,50



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	13 407,19	36 897,35
Produits financiers divers	0,00	0,00
	13 407,19	36 897,35
Charges financières		
Charges financières diverses	0,00	0,00
Intérêts sur emprunt	0,00	0,00
	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER	13 407,19	36 897,35

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Produits exceptionnels		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	45 035,00	1 776,09
Produits divers	3,30	1,20
	45 038,30	1 777,29
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	3,23	0,97
	3,23	0,97
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	45 035,07	1 776,32

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	47 986,09	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	126 551,00
Créances locataires et comptes rattachés	54 200,21	Locataires avoirs à établir	9 646,63
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	161,12		
TOTAL	102 347,42	TOTAL	136 197,63



ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2015
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	641 223,38	309 855,24		307 664,57	643 414,05
Dépréciation des créances clients	271 492,00	253 090,50	30 934,36	126 169,65	367 478,49
Dépréciation des créances diverses	0,00				0,00
TOTAL	912 715,38	562 945,74	30 934,36	433 834,22	1 010 892,54

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
Promesses d'achats	0,00	Promesses de ventes	3 446 000,00

La cession de l'actif situé au 20, place Salvador Allende à Villeneuve d'Ascq initialement prévu le 27 octobre 2015 a été reportée courant Février 2016 pour un montant de 3 446 000 € hors droits.

Cautions

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.



► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot 33 % en indivision	01/06/2006	668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82		
TOTAL BUREAUX PARIS		668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82	4 224 000,00	4 884 000,00
BUREAUX REGION PARISIENNE								
92 300 LEVALLOIS 34 rue Kléber	28/06/2007	1 298	5 485 000,00			5 485 000,00		
PUTEAUX ⁽²⁾ Tour Franklin - 20 ^{ème} étage 25 % en indivision	11/12/2007	581	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40		
93160 NOISY-LE-GRAND VENTE PARTIELLE (RIE) EN 2011 Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	6 868	9 299 390,04		345 555,40	9 644 945,44		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 747	17 709 390,04	172 114,40	345 555,40	18 227 059,84	12 325 000,00	12 260 000,00
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	505	609 242,03			609 242,03		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/2001	709	823 224,69			823 224,69		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de La Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	945	1 523 987,13		28 316,69	1 552 303,82		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Le Métropole et le Métroport Place S. Allende	23/12/1987 23/01/1989	6 745	4 552 944,41		81 576,09	4 634 520,50		
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites - Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		14 862	16 648 582,91	5 500,00	109 892,78	16 763 975,69	21 385 000,00	21 610 000,00

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
COMMERCES PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	306	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	193	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	107	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	212	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	311	2 783 056,00			2 783 056,00		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
TOTAL COMMERCES PARIS		3 183	5 958 728,49	0,00	28 877,39	5 987 605,88	11 020 000,00	11 520 000,00
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		84	96 231,00	0,00	1 665,91	97 896,91	315 000,00	420 000,00
COMMERCES PROVINCE								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95 Boulevard de l'Europe	23/03/2015	377	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		6 377	5 835 000,00	6 868,75	0,00	5 841 868,75	4 000 000,00	5 720 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 149	1 631 449,20			1 631 449,20		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		2 149	1 631 449,20	0,00	0,00	1 631 449,20	1 850 000,00	2 100 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		36 070	51 541 391,64	475 467,83	668 104,62	52 684 964,09	55 119 000,00	58 514 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		35 693	49 711 392,00	472 068,00	668 105,00	50 851 564,00	55 119 000,00	56 794 000,00

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobiliers depuis le 1^{er} janvier 2005

(2) Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2016

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2015,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2015.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2015	2 637 612,77 €
Majoré du report à nouveau	1 660 766,10 €
Résultat distribuable	4 298 378,87 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2015 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	2 895 060,00 €
Nouveau report à nouveau	1 403 318,87 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2015 s'élève à 12,00 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 ^{er} trim 2015	2 ^e trim 2015	3 ^e trim 2015	4 ^e trim 2015
Pour un trimestre entier	3,60 €	3,60 €	1,20 €	3,60 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2015 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur comptable 56 534 733,12 €
soit 234,34 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur de réalisation 63 007 183,08 €
soit 261,16 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur de reconstitution 74 164 434,82 €
soit 307,41 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après autorisation du conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1 204,01 € pour l'exercice 2015.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 18 000 € par exercice social. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 2 817,32 € pour l'année 2015.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année cinq candidatures pour trois postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les trois candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Olivier GIORGETTA
- Monsieur Thierry OUDIN
- Monsieur Gabriel SCHREIBER
- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Christian LEFEVRE

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2018.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE- SOPRORENTE

16^{ème} résolution - 3 postes à pourvoir – 5 candidats

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
OLIVIER GIORGETTA (*)	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant.	53	307
THIERRY OUDIN (*)	Agent général Allianz. Directeur Commercial Institutionnel (Immovalor, Société de gestion de SCPI).	53	578
GABRIEL SCHREIBER (*)	Ingénieur des Ponts et Chaussées en retraite. Administrateur de la société OREGÉ. Président du Conseil de Surveillance de Soprorente.	71	535
PHILIPPE BIANCHI	2003-2011: DG représentation française d'une organisation européenne/ système de management. 2003-2001: Expert européen. Depuis 2012: Retraité et Dirigeant d'un cabinet de Conseil. Depuis 2013: Membre du Comité exécutif de l'AFER. Depuis 2015: Membre du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre.	65	135
CHRISTIAN LEFEVRE	Ingénieur financier chez CARDIF Assurances. Responsable d'un centre de banque privée, Gestion de patrimoine. Membre d'autres Conseils de Surveillance de SCPI.	65	132

* membre du conseil de surveillance de SOPRORENTE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

** à la date de l'assemblée

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des OPCI. Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, prélevés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France. Ces prélèvements à la source sont retenus en même temps que les prélèvements sociaux. Pour les produits issus du placement de la trésorerie, le taux du prélèvement est de 24%. Pour les revenus issus des investissements dans des OPCI, le taux du prélèvement est de 21%. Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers peuvent faire l'objet d'une retenue à la source dont le taux dépend de leur situation fiscale et géographique.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

A la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte selon une périodicité déterminée les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)

Photo de couverture : Toulouse (31) - 6 place Wilson



BNP PARIBAS REAL ESTATE

**L'immobilier
d'un monde
qui change**