



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

**SOPRORENTE**  
RAPPORT ANNUEL 2012



# 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<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE

DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

##### Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur du Fund et de l'Asset Management  
de BNP PARIBAS REIM France

##### Christine SONNIER

Directeur des Investissements, des Arbitrages,  
du Commercial et du Développement  
de BNP Paribas REIM France

##### Sylvie PITTICCO

Directeur Financier et Secrétaire Général  
de BNP Paribas REIM France

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

##### Marie-Claire CAPOBIANCO

Responsable du Pôle Banque de Détail en France  
de BNP Paribas Banque

#### VICE-PRÉSIDENTE

##### Dominique FABIANE

Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)

#### MEMBRES

##### David AUBIN

CEO Investment Management  
de BNP Paribas Real Estate

##### Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

##### François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

##### Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

##### CARDIF ASSURANCE VIE

représentée par **Nathalie ROBIN**,  
Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION :

#### Brigitte WANTIEZ-DESIARDIN,

#### Arnaud ROMANET-PERROUX

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](http://www.reim.bnpparibas.fr)

# LA SCPI

## SOPRORENTE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants  
et R 214-116 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  
318 209 426 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2012

#### PRÉSIDENT

##### Gabriel Schreiber

10, rue Paul Couderc - 92330 Sceaux

#### VICE-PRÉSIDENT

##### Sylvie BOYER-NARDON

18, avenue de la République - 92500 Rueil Malmaison

#### MEMBRES

##### Jean BENAZET

2, square François Couperin - 92160 Antony

##### Daniel DAVRON

1, port des Champs Élysées - 75008 Paris

##### Claude ETIENNE

28, boulevard de Lesseps - 78000 Versailles

##### François FERRUS

25, boulevard Flandrin - 75116 Paris

##### Olivier GIORGETTA

7, rue des Terres Noires - 03110 Saint Remy en Rollat

##### Robert JEANTEUR

14, rue de la Tour - 75116 Paris

##### Xavier MAYAUD

10, place de la Demi-Lune - 14000 Caen

##### Claude NIMSGERN

32, rue Douaumont - 57200 Sarreguemines

##### Martine VINCENT

représentant l'indivision ROUSSIAUX-LEMONNIER

55, rue Jean Jaurès - 92170 Vanves

##### Marc BILLAUD

représentant de MONCEAU RETRAITE ET ÉPARGNE

36, rue de Saint Petersburg - 75367 Paris Cedex 08

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

##### M. Pascal LALBIE

31, rue de la Madeleine - 91140 Villebon-sur-Yvette

#### SUPPLÉANT

##### Société BLM & ASSOCIÉS

26 bis, rue Amelot - 75011 Paris

### EXPERT IMMOBILIER

#### Société Foncier Expertise

4, quai de Bercy - 94224 Charenton cedex



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ➤ FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : Soprorente
- **Type** : Immobilier de bureaux France entière
- **Nombre de parts** : 241 255 parts
- **Capital** : 36,9 M€
- **Nombre d'associés** : 1 936 associés

## ➤ LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
<b>Valeur vénale</b>	63,59 M€	263,59 €
<b>Valeur de réalisation</b>	64,81 M€	268,62 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	75,33 M€	312,23 €

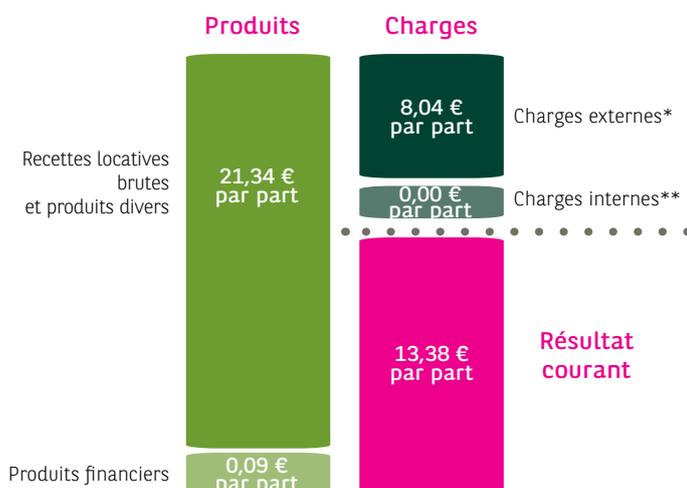
LA DISTRIBUTION

	Par part
<b>Distribution annuelle</b>	12,70 €
<b>Distribution d'une partie du solde des +/- valeurs sur cessions d'immeubles</b>	2,50 €
<b>Report à nouveau cumulé</b>	7,01 €

LE MARCHÉ DES PARTS

<b>Volume des échanges</b>	399 562 € (en prix acheteur)
<b>Nombre de parts échangées</b>	1 493 parts
<b>Prix moyen net vendeur</b>	242 €
<b>Prix moyen acheteur</b>	268 €
<b>Confrontations</b>	Mensuelles (dernier jour ouvré à 12h)

## ➤ LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

\*\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

## ➤ PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM 2012	Variation du prix moyen de la part
6,26 %	13,35 %	5,70 %	-10,37 %

### ➤ 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 libérateur versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

● La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## ➤ IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

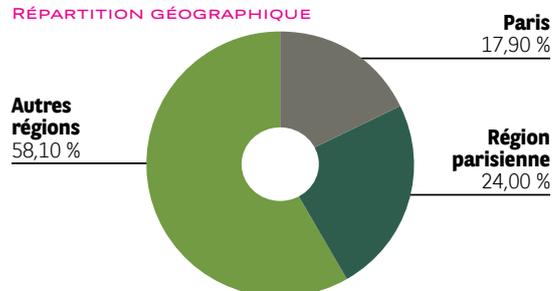
<b>Nombre d'immeubles</b>	26 immeubles
<b>Taux d'occupation financier*</b>	87,9 %
<b>Loyers facturés</b>	5,01 M€

\* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

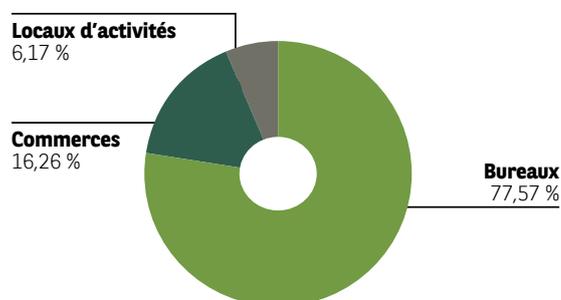
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

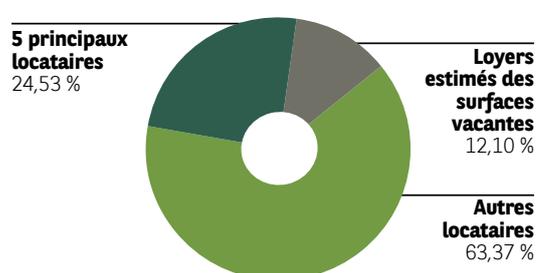
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2012

### SOMMAIRE

La SCPI en bref . . . . .	3
Le contrôle interne . . . . .	5
Les marchés immobiliers . . . . .	6
Le développement durable . . . . .	7
Le rapport de la société de gestion . . . . .	8
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	13
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	14
Les comptes annuels de l'exercice 2012 . . . . .	16
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	24



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ➤ LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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 dont les sources sont les suivantes :

- ▶ le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres Livres III et IV ;
- ▶ le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- ▶ les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- ▶ l'ensemble des procédures de conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

### ➤ 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, à son niveau, a 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 procédure. 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<sup>e</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- ▶ la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

## ➤ LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ; il veille à sa cohérence et à son

efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC 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 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ➤ 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.

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées et indépendantes de contrôle qui vérifient en permanence l'exposition éventuelle de l'entreprise et ses clients, aux risques financiers, opérationnels et réglementaires. Plus spécifiquement,

- ▶ La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
  - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
  - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
  - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises 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.
- ▶ 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). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les ;
- ▶ Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

### ➤ LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## ➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli (-13% sur un an) alors que le marché de La Défense profite des deux transactions significatives pour se redresser. Enfin, le secteur de la 1<sup>ère</sup> Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m<sup>2</sup> placés, en progression de 38% sur un an.

Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 avec 4,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés que par celle des surfaces de seconde main. En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) impacteront à la baisse le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait dépasser les 2 millions de m<sup>2</sup> alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m<sup>2</sup>.

## ➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après une année 2011 particulièrement dynamique durant laquelle près de 1 250 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, le marché des bureaux sur les 16 principales villes en Régions a connu un repli de 9% de ses volumes de transactions en 2012. Ce réajustement était attendu, compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a affecté la majorité des régions. L'exercice de 2012 reste néanmoins conforme à sa moyenne décennale.

L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter. En effet, moins rares, les surfaces de seconde main offrent davantage de disponibilités dans les meilleurs emplacements, à des loyers souvent plus attractifs. Aussi les transactions de grandes surfaces ont doublé en un an sur ce segment, révélant un report des entreprises vers des locaux récents ou rénovés.

En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décline pour s'établir autour de 1 050 000 m<sup>2</sup>. Ajouté à un stock d'offre qui ne devrait pas se résorber pour l'ensemble de l'année 2013, l'équilibre des marchés en Régions pourrait se fragiliser davantage au cours des prochains trimestres.

## ➤ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

En 2012, malgré un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, un maintien du niveau des dépenses de consommation a été observé. Toutefois, si la croissance du chiffre d'affaires est restée positive (+1,4%), elle a fortement décéléré. Selon les secteurs, les résultats ont été hétérogènes : stagnation des ventes dans les commerces à dominante alimentaire, recul des ventes dans l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer. Les ventes d'équipement IT ont fortement ralenti ainsi que les services (coiffure, pressing, etc.) et la restauration. En revanche, l'équipement de la personne a été dynamique (+2,5%), soutenu par la maroquinerie et le secteur de la beauté-santé.

Les valeurs locatives des emplacements « prime » ont continué de progresser dans toutes les grandes agglomérations. En revanche, les valeurs des emplacements secondaires ont eu tendance à stagner, voire baisser.

En 2013, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages. Toutefois, le système de protection sociale, quelques mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat, ainsi qu'un niveau d'inflation relativement modéré, devraient conduire à une légère progression de la consommation des ménages (+0,3% contre +0,0% en 2012).

## ➤ LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 17,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. L'Île-de-France a totalisé 76% des engagements. En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012 et les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qatari ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Asset », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes investis est envisagée, ceux-ci devraient ainsi être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

Source : BNP Paribas Real Estate Investment Research

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## ► L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est l'application des principes de développement durable aux investissements financiers. Même si cette notion ISR ne peut être appliquée aux fonds immobiliers, nous souhaitons adapter ce concept à notre secteur et agir en sorte de réduire l'impact négatif des décisions prises, sur l'environnement d'aujourd'hui et pour les générations futures. En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier.

Depuis 2005, BNP Paribas REIM France a mis en place une clause environnementale en annexe au bail signé avec ses locataires. L'objectif étant de nouer un partenariat bailleur/preneur en fixant des objectifs environnementaux portant sur les consommations d'eau et d'énergie, les déchets et produits polluants, le transport, les travaux et le mobilier ainsi que la formation.

En parallèle, BNP Paribas REIM France a entrepris une démarche de modernisation du parc immobilier des SCPI qu'elle gère. Cette action est menée dans l'objectif d'avoir des actifs plus récents et donc plus performants sur le plan énergétique.

BNP Paribas REIM France améliore également systématiquement l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) des bâtiments détenus en pleine propriété.

Aujourd'hui, afin de renforcer son engagement en matière de développement durable, BNP Paribas REIM France travaille sur une feuille de route à 2020.

La première étape, en cours de réalisation, consiste en un recensement d'informations sur le parc existant, qui porte sur les points suivants :

- Audit énergétique (réalisé avant chaque rénovation) ;
- Accessibilité PMR ;
- Annexes environnementales signées ;
- Immeubles dont le terrain est pollué ;

- Installations de chauffage et de production ECS (eau chaude sanitaire) fonctionnant au fioul ;
- Bâtiments contenant de l'amiante ;
- Audit de sécurité réalisé.

Une fois le bilan de ces informations réalisé, des objectifs ambitieux et réalisables pourront être fixés, articulés autour de 15 points. BNP Paribas REIM France s'engage à suivre ces cibles dans un rapport qui sera publié annuellement.

Inciter nos fournisseurs à adopter une démarche environnementale

Permettre l'accessibilité des personnes handicapées

Moderniser notre parc immobilier

Connaitre le niveau de performance

Réduire la consommation énergétique des bâtiments

Obtenir des labels environnementaux

Maîtriser la pollution des sols

Réduire la consommation d'eau

Suivre nos déchets et les trier

Favoriser le transport propre

Renoncer au fioul

Appliquer le principe zéro amiante

Assurer la sécurité des personnes

Impliquer nos administrateurs de biens

S'engager en faveur de l'innovation technologique

► Ces démarches constituent l'engagement sociétal de BNP Paribas REIM France, autour d'une ambition : investir et gérer les immeubles de nos fonds pour nos clients avec le respect du long-terme tout en contribuant à notre mesure à l'avenir de la planète.

## ► LA SCPI SOPRORENTE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



En 2012, la SCPI s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureaux neuf près de Bordeaux, intégralement loué à la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB). Cet immeuble bénéficie des labels HQE (Haute Qualité Environnementale) et HPE (Haute Performance Énergétique), tels que définis et accordés par l'organisme indépendant Certivéa.

L'obtention du label HQE signifie que quatorze objectifs liés à la construction et à l'éco-gestion du bâtiment, ainsi qu'au confort et à la santé des occupants, ont été atteints, dont huit à des niveaux très performants.

En parallèle, le Label HPE induit que ces efforts trouvent leur récompense dans des niveaux de consommation énergétique de l'immeuble très maîtrisés.

De son côté, le locataire de l'immeuble s'inscrit dans cette démarche volontaire et durable en respectant « un cahier des charges locataire », document précisant les bonnes pratiques d'utilisation de l'immeuble et de ses équipements.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LE PATRIMOINE

### ► ÉVOLUTION

#### Acquisition

ADRESSE	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM	Locataire
Le Haillan (33) - 6/8 avenue des Satellites	1 456 m <sup>2</sup>	Bureau BBC HQE*	3,3 M€	CU de Bordeaux

\*HQE, label HPE neuf - BBC Effinergie 2005

#### Cessions

ADRESSE	Surface	Nature	Prix net vendeur
Toulouse (31) - 271, avenue de Grande Bretagne	2 974 m <sup>2</sup>	Bureaux	2,4 M€
Cachan (94) - 3/5, Camille Desmoulins Hôtel de la Poste	1 053 m <sup>2</sup>	Bureaux	2,2 M€
Paris (75011) - 50, rue Alexandre Dumas	51 m <sup>2</sup>	Commerce	0,3 M€
Antony (92) - bâtiment A / 2, rue de la Renaissance	217 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,4 M€

### ► RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2012, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	Total
Paris	5,40 %	9,48 %	3,02 %	-	17,90 %
Région Parisienne	20,36 %	0,49 %	3,15 %	-	24,00 %
Province	51,81 %	6,29 %	-	-	58,10 %
<b>TOTAL</b>	<b>77,57 %</b>	<b>16,26 %</b>	<b>6,17 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

### ► LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Sopronente à la fin de l'année 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 63 592 000 euros.

À périmètre constant, la valeur vénale de la SCPI a diminué de 1,05 % par rapport à la fin de l'année 2011. Cette légère contraction s'explique notamment par la baisse de valeur d'expertise du site de Paris Diderot (-20% soit -860 000€), libéré par le locataire SOPRA Groupe le 31 décembre 2012, et pour lequel l'expert a tenu compte à la fois du budget de rénovation et de l'absence de loyer sur les prochains mois. Par ailleurs, on notera également une baisse de la valeur d'expertise de l'immeuble Métropole à Villeneuve d'Ascq, dont l'arbitrage est en cours.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissaient ainsi :

	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en €)	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en €)	Variation de la valeur par part
Valeur de réalisation	64 894	268,99 €	64 806	268,62	-0,1 %
Valeur de reconstitution	75 534	313,09 €	73 326	312,23	-0,3 %

## ► LA SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation (en % des loyers)

Nombre d'immeubles (31/12/12)	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/12	Au 30/06/12	Au 30/09/12	Au 31/12/12	Moyenne annuelle 2012
26	81,1 %	89,8 %	88,7 %	87,3 %	87,9 %	88,4 %

\* Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Afin d'affronter les aléas locatifs résultant, notamment, de la crise économique actuelle, votre société de gestion a mis en place depuis plusieurs semestres une stratégie visant au renouvellement progressif du patrimoine, au travers d'une meilleure mutualisation des risques et d'un rajeunissement des actifs. Quatre immeubles ont ainsi été vendus en 2012 et un immeuble neuf à hautes performances environnementales (HQE label HPE neuf - BBC Effinergie 2005), intégralement loué, a été acquis à Bordeaux en novembre 2012.

Les premiers effets positifs de cette stratégie ont permis de maintenir en 2012 un taux d'occupation d'environ 88%, en nette amélioration par rapport à la moyenne 2011.

### Principales relocations et principaux renouvellements de 2012

ADRESSE	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Bordeaux (33) - 31 à 41 Cours d'Albret	585 m <sup>2</sup>	Bureaux	BNP Paribas	
Villeneuve d'Ascq (59) - Le Metroport - 10, place Salvador. Allende	502 m <sup>2</sup>	Bureaux	Locaposte	
Fontenay-sous-Bois (94) - 182-184 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	495 m <sup>2</sup>	Bureaux	Razel-Bec	
Fontenay-sous-Bois (94) - 182-184 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	267 m <sup>2</sup>	Bureaux	Ydeo	
Meylan(38) - 7 chemin de la Dhuy	126 m <sup>2</sup>	Bureaux	Marinettes	
La Garge (83) - Centre d'affaires Grand Var	119 m <sup>2</sup>	Bureaux	SA Texa Services	
<b>TOTAL</b>				<b>314 827 €</b>

### Principaux congés de 2012

ADRESSE	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Toulouse (31) - Le Phénicia - 271-275, avenue de Grande Bretagne	383 m <sup>2</sup>	Bureaux	Max Mara	
Noisy-le-Grand (93) - Le Descarte	371 m <sup>2</sup>	Bureaux	La Poste - Coliposte	
Villeneuve d'Ascq (59) - Le Métropole - 20, place Salvador Allende	188 m <sup>2</sup>	Bureaux	Ministère de l'Éducation Nationale	
Aix-en-Provence (13) - Parc d'Ariane Avenue de la grande Thumine	122 m <sup>2</sup>	Bureaux	Vente Ciblée	
<b>TOTAL</b>				<b>156 134 €</b>

## Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 PRINCIPAUX LOCATAIRES	24,53 %
Centre d'étude et de l'emploi - Noisy-le-Grand (93)	5,75 %
Cie du Taxi et du Transport - Rue Kléber - Levallois-Perret (92)	5,46 %
Sopra Groupe - Boulevard Diderot (75012)*	4,92 %
But International - Vineuil-Blois (41)	4,55 %
SMABTP - Avenue Lacassagne - Lyon (69)	3,85 %
AUTRES LOCATAIRES	63,37%
60 locataires	
LOYERS ESTIMÉS DES SURFACES VACANTES	12,10 %

\* Congé reçu au 31/12/2012.

## PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2012, les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont élevées à 164 510 euros (dont 162 100 euros pour les locataires et 2 410 euros de créances diverses), tandis que les reprises représentent 459 609 euros, dont 315 500 euros correspondant à des recouvrements de créances. Le solde a été passé en créances irrécouvrables.

### Provision pour créances douteuses

MONTANT AU 01/01/2012	DOTATIONS 2012	REPRISES 2012	MONTANT AU 31/12/2012
732 K€	164 K€	460 K€	436 K€

### Principaux contentieux au 31/12/2012

IMMEUBLE	MONTANT
Villeneuve d'Ascq (59)	77 602 €
Villeneuve d'Ascq (59)	47 609 €
Aix en Provence (13)	45 893 €

## LES TRAVAUX

En 2012, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 285 703 euros.

### Principaux travaux réalisés au cours de l'année

IMMEUBLE	MONTANT	NATURE
Meylan (38)	173 361 €	Climatisation, étanchéité toiture

Les travaux de grosses réparations ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet. La dotation 2012 s'établit à 431 799 euros, correspondant d'une part à 6 % des loyers potentiels et d'autre part à une dotation exceptionnelle de 100 000 euros pour maintenir l'effort de modernisation du patrimoine. Pour mémoire, rappelons la dotation exceptionnelle 2011 de 150 000 euros.

### Provision pour grosses réparations

MONTANT AU 01/01/2012	DOTATIONS 2012	REPRISES 2012	MONTANT AU 31/12/2012
574 K€	432 K€	286 K€	720 K€

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2012 s'est élevé à 3 227 703 euros, contre 2 973 471 euros au titre de l'exercice précédent.

La principale raison de cette variation est l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine avec un taux moyen d'occupation de 88 % sur l'année 2012 contre 81 % sur l'année 2011.

Par ailleurs, on note en 2012 une forte hausse des charges facturées aux locataires, 2 001 298 euros contre 940 674 euros en 2011 (charges de gestion courante, fiscalité, assurance, etc.),

qui s'explique à la fois par l'augmentation du taux d'occupation et donc des charges facturées, mais également une hausse générale des charges et des redevances de comptes 2010 et 2011.

À signaler également, une reprise de provision pour créances douteuses de 459 609 euros en 2012 contre 138 062 euros en 2011, qui s'explique par le passage en pertes de 144 109 euros et 315 500 euros de reprises suite à des paiements ou à l'établissement d'avoirs.

Enfin, à l'image des deux années précédentes, les produits financiers sont restés à un niveau relativement modeste, de l'ordre de 20 768 euros, en raison des taux de placement de la trésorerie généralement bas pour les certificats de dépôt négociables.

Dans le même temps, le volume global des charges inscrites au bilan a augmenté, reflétant la hausse des charges refacturées comme décrit ci-avant.

Il est à noter que la provision pour grosses réparations s'est maintenue à un niveau élevé, correspondant à 6% des loyers auxquels s'ajoutent 100 000 euros de dotation exceptionnelle permettant la mise en œuvre de la stratégie de rajeunissement du patrimoine. Une dotation exceptionnelle de même montant sera maintenue sur l'exercice 2013.

Signalons également qu'en 2012, les produits de cessions ont permis de rembourser la ligne d'emprunt de l'ordre de 3 millions d'euros, mise en place en 2011 afin de financer l'acquisition de l'actif de Blois-Vineuil (41).

Rapporté à une part, le résultat net 2012 a représenté 13,38 euros, contre 12,33 euros au titre de l'exercice précédent. La distribution de l'année 2012 a été de 12,70 euros par part, auxquels s'est ajoutée une distribution complémentaire de plus-values sur cessions d'immeubles au troisième trimestre d'un montant de 2,50 euros.

La différence entre le résultat et la distribution, soit 0,68 euro par part, viendra renforcer le report à nouveau de la société. Après ces opérations, le report à nouveau de Soprorente s'établit à 7,01 euros par part, soit plus de 6 mois de distribution au rythme de 2012.

DISTRIBUTION 2012 (EN EUROS PAR PART)		DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS	PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX*	PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE LIBÉRATOIRE*
Courante	+/- valeurs sur cessions d'immeubles			
12,70 €	2,50 €	0,088 €	NS	NS

\*Taux selon la réglementation en vigueur depuis 2012

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### Capital au 31/12/2012 (nominal de la part : 153€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255 parts	1 936

### Transactions réalisées en 2012

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
1 493	242 €

### Ordres en cours au 31/12/2012

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
3 678*	1,52 %	0,16 %	-

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

## ➤ ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2008	2 962	1,23 %	De l'ordre d'un trimestre	1 223	1 832
2009	3 843	1,59 %	Un mois	309	2 781
2010	3 077	1,27 %	Un mois	124	2 641
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

Le nombre de parts échangées en 2012 est inférieur à celui de l'année 2011.

Depuis le début de l'année 2012, il a été constaté un ralentissement général du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire des SCPI et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés.

## ➤ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	209,00 €	182,00 €	235,24 €	278,00 €	250,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	207,00 €	218,00 €	267,00 €	270,00 €	242,00 €
Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup>	229,00 €	242,00 €	296,00 €	299,00 €	268,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,20 €	15,80 €	15,80 €	11,20 € <sup>(3)</sup>	12,70 € <sup>(4)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	6,64 %	6,53 %	5,34 %	3,75%	4,74%
Report à nouveau cumulé par part	6,11 €	7,30 €	5,21 €	6,33 €	7,01 €

<sup>(1)</sup> Pour mémoire, le prix d'exécution est augmenté des droits de 5% et de la commission de cession. Pour tout associé déjà porteur de parts de la SCPI Soprorrente, seule s'ajoute aux droits d'enregistrement de 5% une commission forfaitaire de 59,80 € par dossier.

<sup>(2)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

<sup>(3)</sup> Auxquels s'est ajouté un montant de 4,00€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

<sup>(4)</sup> Auxquels s'est ajouté un montant de 2,50€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

## ➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE

En application des décisions de l'Assemblée Générale réunie le 2 avril 2012, le Conseil de Surveillance de la SCPI sera composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, à compter de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2012. En conséquence, il revient à l'Assemblée Générale Annuelle d'élire ou de renouveler les mandats de trois membres.

### ➤ RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé de reconduire pour l'exercice 2013 la rémunération de 12 000 euros allouée au Conseil de Surveillance.

### ➤ AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine. Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt. En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de cinq millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

### ➤ COMMISSION D'ARBITRAGE

La définition et la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage dans le patrimoine d'une SCPI, l'audit technique et financier des immeubles à céder, la recherche d'acquéreurs, l'analyse des opportunités d'investissements constituent une activité à part entière, distincte de la gestion immobilière et sociale courante, et qui requiert des moyens techniques et humains spécifiques afin de répondre aux nouvelles exigences d'une législation en perpétuelle évolution, toujours plus exigeante, notamment sur le plan technique (hygiène, sécurité, environnement...).

En outre, une gestion active du patrimoine est d'autant plus opportune que l'évolution de la réglementation, liée notamment aux problématiques d'environnement durable, requiert un nouveau regard sur les actifs et des projections financières complémentaires. Afin de permettre à la société de gestion d'exercer pleinement cette activité, dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, il est demandé à l'Assemblée générale de prévoir en sa faveur, une commission d'arbitrage. Cette commission serait fixée à 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5 % HT de ce même montant payable au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

### ➤ DISTRIBUTION D'UNE PARTIE DU SOLDE CRÉDITEUR DU POSTE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Il est proposé à l'assemblée générale de poursuivre, comme en 2010 et en 2011, la répartition entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte «plus ou moins values sur cessions d'immeubles» de 2,50 euros par part. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus value sera entièrement versée à l'usufruitier.

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

### Hors charges locatives récupérables

en euros H.T.

ANNÉE	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	23,26	97,81	23,76	96,55	21,07	98,00	19,85	90,80	20,78	97,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,27	1,14	0,06	0,24	0,08	0,37	0,12	0,55	0,09	0,40
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,25	1,05	0,79	3,21	0,35	1,63	1,89	8,65	0,56	2,60
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>23,78</b>	<b>100,00</b>	<b>24,61</b>	<b>100,00</b>	<b>21,50</b>	<b>100,00</b>	<b>21,86</b>	<b>100,00</b>	<b>21,42</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,70	11,35	2,81	11,42	2,47	11,49	2,37	10,84	2,40	11,20
Autres frais de gestion	0,37	1,56	0,34	1,38	0,35	1,63	0,58	2,65	0,55	2,58
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,42	1,77	2,08	8,45	3,70	17,21	0,86	3,93	1,19	5,54
Charges locatives non récupérées	2,34	9,84	2,14	8,69	2,83	13,16	3,79	17,34	3,90	18,23
<b>Sous total charges externes</b>	<b>5,83</b>	<b>24,52</b>	<b>7,37</b>	<b>29,94</b>	<b>9,35</b>	<b>43,49</b>	<b>7,60</b>	<b>34,76</b>	<b>8,04</b>	<b>37,54</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,02	0,08	0,02	0,08	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,09
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(3)</sup>										
Pour travaux	1,05	4,41	-0,48	-1,95	-2,18	-10,14	1,24	5,67	0,61	2,83
Autres	0,32	1,35	0,71	2,88	0,60	2,79	0,67	3,06	-0,63	-2,92
<b>Sous total charges internes</b>	<b>1,39</b>	<b>5,84</b>	<b>0,25</b>	<b>1,01</b>	<b>-1,56</b>	<b>-7,26</b>	<b>1,93</b>	<b>8,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>7,22</b>	<b>30,36</b>	<b>7,62</b>	<b>30,95</b>	<b>7,79</b>	<b>36,23</b>	<b>9,53</b>	<b>43,59</b>	<b>8,04</b>	<b>37,54</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
Variation report à nouveau	1,36	5,72	1,19	4,83	-2,09	-9,72	1,13	5,17	0,68	3,17
Variation autres réserves										
<b>REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE</b>										
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,12	63,58	15,78	64,12	15,78	73,39	11,16	51,05	12,67	59,15

<sup>(1)</sup> sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> y compris les produits exceptionnels.

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

## ➤ DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 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 31/12/2012 par date d'échéance.

en euros

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				DEPUIS MOINS DE 90 JOURS	DEPUIS PLUS DE 90 JOURS	DÉLAIS CONVENTIONNELS
Dettes courantes	2012	133 396,82	26 008,95	82 260,67	25 127,20	
	2011	70 053,88	14 227,01	29 261,22	26 565,65	
TOTAL	2012	133 396,82	26 008,95	82 260,67	25 127,20	0,00
	2011	70 053,88	14 227,01	29 261,22	26 565,65	0,00

## ➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2012

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)		en euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions		54 955 409,52 €
Valeur nette des autres actifs		1 213 891,52 €
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>56 169 301,04 €</b>
	SOIT POUR UNE PART	232,82 €

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)		
Valeur vénale (expertise)		63 592 000,00 €
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs		1 213 891,52 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		<b>64 805 891,52 €</b>
	SOIT POUR UNE PART	268,62 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)		
Valeur de réalisation		64 805 891,52 €
Frais d'acquisition (6,20%)		3 942 704,00 €
		68 748 595,52 €
Commission de souscription total 1x ( 8% ht + tva 19,6%)		6 577 866,62 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>75 326 461,14 €</b>
	SOIT POUR UNE PART	312,23 €

## ➤ EMPLOI DES FONDS

en euros

	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2011	DURANT L'ANNÉE 2012	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012
(1) Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	16 228 204,06	4 052 552,22	20 280 756,28
+/- Value sur cessions d'immeubles	3 407 064,04	1 082 144,67	4 489 208,71
- Distribution de la plus value	-2 617 616,75	-603 137,50	-3 220 754,25
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-72 770 692,19	-3 304 250,00	-76 074 942,19
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 329 004,11		-2 329 004,11
(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
<b>(7) = SOLDE</b>	<b>-2 543 910,69</b>	<b>1 227 309,39</b>	<b>-1 316 601,30</b>

(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 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2010, les effets de la crise ont fortement affecté les résultats de SOPRORENTE ; en 2012, ceux-ci se redressent légèrement par rapport au plus bas de 2011, mais ils restent encore loin des résultats des années antérieures. Votre société a néanmoins maintenu le niveau global des montants distribués en complétant le dividende ordinaire par le versement de plus-values à hauteur de 2,50€ par part.

Le programme d'arbitrages s'est poursuivi activement pour améliorer la qualité des actifs de SOPRORENTE, notamment au regard des nouvelles normes environnementales. Ainsi un réinvestissement significatif a été réalisé dans un bâtiment de bureaux neuf, aux normes HQE/BBC, dans la région de Bordeaux.

\*  
\*\*

Revenons brièvement sur les activités du Conseil de Surveillance. Depuis l'Assemblée Générale du 2 avril 2012, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion afin de suivre les affaires de SOPRORENTE le 29 juin, le 3 octobre et le 14 décembre 2012, puis le 20 février 2013 ; cette dernière réunion a été consacrée principalement à l'examen des comptes de l'exercice 2012 et à la préparation de l'Assemblée Générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses réunions régulières avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné début 2013 les comptes de l'exercice 2012.

Le Conseil a constaté une augmentation de 8,6% du résultat annuel, qui passe de 2 973 K€ à 3 228 K€, pour un taux d'occupation moyen qui s'est redressé de 81% à 88,4%. Le résultat est ainsi légèrement supérieur aux acomptes trimestriels payés. Compte tenu de la distribution complémentaire de plus-values en octobre 2012 et en accord avec la Société de Gestion, le Conseil vous propose de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2012 au niveau des acomptes payés, ce qui permettra de continuer à renforcer la provision pour grosses réparations et le report à nouveau. Le Conseil propose également de poursuivre la politique de maintien global de la distribution par prélèvement sur le stock de plus-values.

La valeur globale du patrimoine est pratiquement stable et la valeur de réalisation à fin 2012 ressort à près de 269 euros par part.

De son côté, le marché des parts est resté particulièrement peu actif, à son niveau le plus bas des dix dernières années. La part s'est maintenue au voisinage de 240€, avec un léger effritement en fin d'année, soit un niveau de décote un peu supérieur à 10%. Cette tendance s'est maintenue début 2013.

\*  
\*\*

En ce qui concerne les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire par la Société de Gestion, votre Conseil émet comme les années précédentes un avis défavorable à l'adoption de la 13<sup>ème</sup> résolution relative à une éventuelle commission allouée à la Société de Gestion sur les arbitrages ; aucun élément nouveau ne justifie de revenir sur le refus exprimé

par les associés lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2007 et réitéré lors des assemblées suivantes.

Les autres résolutions ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le Conseil a pris connaissance des conventions réglementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4<sup>ème</sup> résolution ; il approuve également la 6<sup>ème</sup> résolution qui autorise la distribution de plus-values conformément à la politique proposée plus haut.

Les résolutions 18 à 29 concernent la désignation de membres du Conseil dont le nombre tient compte de la modification des statuts adoptée l'an dernier ; elles restent de la compétence exclusive de l'Assemblée et ne sauraient faire l'objet de recommandations quelconques.

## CONCLUSION

**Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2012 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes sociaux et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.**

**Il a examiné, hormis les résolutions 18 à 29 concernant la désignation de membres du Conseil, les résolutions présentées par la Société de Gestion et vous recommande de les adopter, à l'exception de la 13<sup>ème</sup> résolution relative à l'attribution à la Société de Gestion d'une commission sur arbitrages**

Le Conseil de Surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ► RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

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 2012, 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 Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2010. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### ► 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques 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.

### ► 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.

### ► 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 gestion de la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 19 avril 2013

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

## ➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

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.214-76 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.214-76 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.214-76 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 estimé 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.214-76 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

##### ► 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 2012, à la somme de 577 380 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 2012.

#### Avec la société BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM)

##### ► Nature et objet : Convention de crédit

Une convention de crédit a été conclue le 28 juillet 2011 avec la société BNP BARIPAS pour un crédit d'un montant de 4 000 000 euros pour une durée de 24 mois. Les intérêts sont calculés au taux EURIBOR 3 mois moyen majoré de 1%.

##### ► Modalité : Au 31 décembre 2012, le montant débloqué a été remboursé en totalité (mais la ligne de crédit reste toujours ouverte) et le montant des intérêts pris en charge par la SCPI SOPRORENTE s'élève à 14 707 euros.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 19 avril 2013

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2012

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		
		Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions locatives	+	55 675 741,62	63 592 000,00	56 428 860,03	65 222 500,00
Immobilisations en cours	+	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	720 332,10		574 236,11	
<b>TOTAL I</b>		<b>56 396 073,72</b>	<b>63 592 000,00</b>	<b>57 003 096,14</b>	<b>65 222 500,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Immobilisations financières	+	9 549,02	9 549,02	14 572,69	14 572,69
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	1 732 045,51	1 732 045,51	1 781 342,09	1 781 342,09
Autres créances	+	2 603 229,11	2 603 229,11	2 532 028,93	2 532 028,93
Provisions pour dépréciation des créances	-	436 649,66	436 649,66	731 748,19	731 748,19
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement	+	2 200 120,14	2 200 120,14	3 690 852,19	3 690 852,19
Fonds de remboursement	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	+	267 710,45	267 710,45	686 560,30	686 560,30
<b>Dettes</b>					
Dettes financières	-	782 504,23	782 504,23	3 800 727,28	3 800 727,28
Dettes d'exploitation	-	264 519,72	264 519,72	153 979,15	153 979,15
Dettes diverses	-	4 115 089,10	4 115 089,10	4 346 995,81	4 346 995,81
<b>TOTAL II</b>		<b>1 213 891,52</b>	<b>1 213 891,52</b>	<b>-328 094,23</b>	<b>-328 094,23</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>57 609 965,24</b>		<b>56 675 001,91</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>64 805 891,52</b>		<b>64 894 405,77</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012 en euros	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012 en euros
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>822 974,37</b>			<b>822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-967 920,62			-967 920,62
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
Primes de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
Prélèvement sur primes de fusion	-186 397,22			-186 397,22
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>789 447,28</b>		<b>479 007,17</b>	<b>1 268 454,45</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 256 537,52</b>	<b>271 414,73</b>		<b>1 527 952,25</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	2 973 470,73	-2 973 470,73	3 227 702,68	3 227 702,68
Acomptes sur distribution	-2 702 056,00	2 702 056,00	-3 063 938,50	-3 063 938,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>55 526 529,69</b>	<b>0,00</b>	<b>642 771,35</b>	<b>56 169 301,04</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► CHARGES (hors taxes)

	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	euros	Totaux partiels euros	euros	Totaux partiels euros
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>3 237 674,51</b>		<b>2 086 851,22</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 001 298,06		940 674,38	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 849,36		23 641,71	
Grosses réparations	285 703,01		208 604,16	
Autres charges immobilières	943 824,08		913 930,97	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>1 442 248,48</b>		<b>1 489 444,11</b>
Diverses charges d'exploitation	685 012,22		665 000,31	
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Amortissement des constructions sur Sol d'Autrui	4 816,19		4 816,19	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	162 100,54		283 514,11	
Provisions pour grosses réparations	431 799,00		508 185,00	
Provisions pour créances diverses	2 410,78		0,00	
Autres charges	156 109,75		27 928,50	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>14 709,82</b>		<b>34 943,75</b>
Charges financières diverses	14 709,82		34 943,75	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>5,48</b>		<b>4,62</b>
Charges exceptionnelles	5,48		4,62	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>4 694 638,29</b>		<b>3 611 243,70</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR - BÉNÉFICE</b>		<b>3 227 702,68</b>		<b>2 973 470,73</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>7 922 340,97</b>		<b>6 584 714,43</b>

## ► PRODUITS (hors taxes)

	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	euros	Totaux partiels euros	euros	Totaux partiels euros
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>7 028 286,46</b>		<b>6 184 085,68</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 012 368,82		4 788 312,23	
Charges facturées	2 001 298,06		940 674,38	
Produits annexes	14 619,58		455 099,07	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>747 206,86</b>		<b>346 966,34</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	459 609,85		138 062,18	
Provisions pour grosses réparations	285 703,01		208 604,16	
Provisions pour risques	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	1 894,00		300,00	
Autres produits	0,00		0,00	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>20 768,36</b>		<b>30 038,86</b>
Produits financiers	20 768,36		30 038,86	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>126 079,29</b>		<b>23 623,55</b>
Produits exceptionnels	126 079,29		23 623,55	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>7 922 340,97</b>		<b>6 584 714,43</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>7 922 340,97</b>		<b>6 584 714,43</b>

# ➤ L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ➤ 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 1er juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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.

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.

## ➤ PLACEMENTS IMMOBILIERS

### Immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, 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

### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2011	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2012
Terrains - Constructions	55 405 354,40	3 300 000,00		4 052 552,22	54 652 802,18
Frais d'acquisition des immobilisations	466 567,83				466 567,83
Agencements	670 565,81	4 250,00			674 815,81
<b>TOTAL</b>	<b>56 542 488,04</b>	<b>3 304 250,00</b>		<b>4 052 552,22</b>	<b>55 794 185,82</b>

### Amortissements des agencements, aménagements, installations

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	113 628,01
Dotations de l'exercice	4 816,19
<b>SOLDE DES AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012</b>	<b>118 444,20</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Bureaux	46 745 065,75	49 327 000,00	51 422 805,95	55 182 500,00
Locaux d'activités	2 242 309,36	3 925 000,00	2 242 309,36	3 650 000,00
Commerces	6 688 366,51	10 340 000,00	2 763 744,72	6 390 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>55 675 741,62</b>	<b>63 592 000,00</b>	<b>56 428 860,03</b>	<b>65 222 500,00</b>

### 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% sur les loyers potentiels compte tenu du plan prévisionnel d'entretien, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

En 2012, une provision exceptionnelle de 100 000,00 € a été dotée.

à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1er janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

## ➤ AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

**Immobilisations financières** : Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 9 549,02 €.

### Créances

**Locataires** : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 encaissées début 2013, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions, éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 434 238,88 €.

#### Locataires et comptes rattachés

CRÉANCES	BRUT
Créances locataires	1 051 718,71
Créances douteuses	680 326,80
<b>TOTAL</b>	<b>1 732 045,51</b>

**Autres créances :** Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redditions de charges locatives pour : 192 267,63 €
  - Fournisseurs avoirs à recevoir : 62 349,86 €
  - Créances auprès de l'État pour : 826 539,35 €
  - Débiteurs divers pour : 1 522 072,27 €
- correspondant essentiellement aux appels de charges syndic.

#### Valeurs de placement et disponibilités

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 2 467 830,59 €. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 2 200 000,00 €. Elles comprennent également le compte bancaire affecté au Marché des Parts pour 90 734,20 €.

#### Dettes

**Dettes financières :** Il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. En règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour : 782 504,23 €

**Dettes d'exploitation :** Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 47 988,42 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 216 531,30 €

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Fournisseurs d'immobilisations pour : 79 534,00 €
- Les dettes fiscales pour : 181 670,13 €
- L'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2012, et solde de la plus-value de cession pour : 921 517,31 €
- Les acomptes bloqués pour : 92 880,52 €
- Les locataires créditeurs pour : 1 186 595,56 €
- Les créditeurs divers pour : 1 652 891,58 €

correspondant aux acomptes sur charges refacturés aux locataires, aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2012 et au compte d'attente utilisé pour le « Marché des Parts ».

#### ➤ CAPITALS PROPRES

**Capital souscrit :** 36 912 015,00 € divisé en 241 255 parts de 153,00 € de nominal.

**Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :**

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

#### Variations des plus ou moins-values de l'exercice

	Plus ou moins values sur cessions
<b>SOLDE AU 31/12/2011</b>	<b>789 447,28</b>
Distribution plus-value	-603 137,50
Vente Toulouse (avenue de Grande Bretagne)	-86 123,98
Vente Cachan	986 935,70
Vente Paris (rue Dumas)	122 835,49
Vente Antony	58 497,46
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>1 268 454,45</b>

**Report à nouveau :** L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé d'affecter au report à nouveau la somme de 271 414,73 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 527 952,25 € au 31 décembre 2012.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 3 227 702,68 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2012 et en janvier 2013 pour 3 063 938,50 €.

#### ➤ COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

**Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires : 2 001 298,06 €
- Travaux refacturés : 6 529,36 €
- Travaux de grosses réparations : 285 703,01 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 320,00 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires : 396 300,73 €
- Honoraires divers : 101 993,92 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés : 445 529,43 €

**Charges d'exploitation :** Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion : 578 605,24 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes : 26 000,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante : 20 645,64 €
- La contribution économique territoriale : 13 650,00 €
- Les frais de conseils et d'assemblées : 58 111,34 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables : 144 109,75 €
- Les dotations aux amortissements : 4 816,19 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) : 596 310,32 €

**Charges financières :** elles correspondent principalement aux intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de Vineuil : 14 709,82 €

#### ➤ COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

**Produits de l'activité immobilière :**

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 5 012 368,82 €
- Charges remboursées par les locataires : 2 001 298,06 €
- Produits annexes : 14 619,58 €

**Autres produits d'exploitation :** Il s'agit essentiellement des reprises de provisions utilisées dans l'exercice pour 747 206,86 €

**Produits financiers :** Ils correspondent principalement aux intérêts sur certificats négociables pour : 20 768,36 €

**Produits exceptionnels :** Ils correspondent à :

- Des dégrèvements de taxes foncières : 126 076,00 €
- Divers pour : 3,29 €

#### ➤ INFORMATIONS DIVERSES

##### Montant des produits

##### à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	62 349,86
Créances locataires et comptes rattachés	233 465,13
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	120,14
<b>TOTAL</b>	<b>295 935,13</b>

##### Montant des charges

##### à payer incluses dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	136 984,61
Locataires avoirs à établir	241 470,04
<b>TOTAL</b>	<b>378 454,65</b>

## État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2011
Provisions pour grosses réparations	574 236,11	431 799,00	285 703,01	720 332,10
Dépréciation des créances douteuses	731 748,19	162 100,54	459 609,85	434 238,88
Dépréciation des débiteurs divers		2 410,78		2 410,78
<b>TOTAL</b>	<b>1 305 984,30</b>	<b>596 310,32</b>	<b>745 312,86</b>	<b>1 156 981,76</b>

## État des emprunts

								euros
	Prêteurs	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Taux Intérêts	Ligne de crédit	Capital emprunté	Capital restant dû au 31/12/12
BUT Vineuil	BNP PARIBAS	24 mois	28/07/11	27/07/13	Euribor 3 mois + 1%	4 000 000,00		
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>						<b>4 000 000,00</b>		

Le capital emprunté a été intégralement remboursé au mois d'avril 2012 mais la ligne de crédit est toujours active.

## Affectation du résultat 2011

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 2 973 470,73 € a été affecté comme suit :

Bénéfice net 2011	2 973 470,73
Report à nouveau 2011	1 256 537,52
Bénéfice distribuable	4 230 008,25
Dividendes versés	- 2 702 056,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2012</b>	<b>1 527 952,25</b>

## Remboursements de charges

Charges de copropriété et de fournitures locatives	1 469 940,46
Assurances	71 788,12
Impôts fonciers	375 085,70
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	84 483,78
<b>TOTAL</b>	<b>2 001 298,06</b>

## Commission de gestion

Conformément à l'article 17 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 10 % hors taxes des recettes locatives augmentées des impôts et taxes récupérés auprès des locataires et des produits financiers nets.

- Recettes locatives hors taxes	5 756 964,78
- Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	16 837,02
<b>BASE TOTALE DE LA COMMISSION</b>	<b>5 773 801,80</b>
<b>COMMISSION AU TAUX DE 10 %</b>	<b>577 380,18</b>
<b>TVA NON RÉCUPÉRABLE</b>	<b>1 225,06</b>
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>578 605,24</b>

## Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNÉS	
Promesses d'achats	Néant
ENGAGEMENTS REÇUS	
Promesses de ventes	Néant
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant en général de trois mois à un de loyer.	P.M

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75012 PARIS 17, boulevard Diderot <b>33% en indivision</b>	01/06/2006	1 983	3 662 010	290 985		3 952 995		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>1 983</b>	<b>3 662 010</b>	<b>290 985</b>	<b>0</b>	<b>3 952 995</b>	<b>4 290 000</b>	<b>3 432 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92140 ANTONY 2, rue de la Renaissance <b>Vendu en 2012</b>								
92 300 LEVALLOIS 34 rue Kléber	28/06/2007	1 100	5 485 000			5 485 000		
PUTEAUX Tour Franklin - 20 <sup>e</sup> étage <b>25% en indivision</b>	11/12/2007	2 060	2 925 000	172 114		3 097 114		
93160 NOISY-LE-GRAND VENTE PARTIELLE (RIE) EN 2011 Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	4 026	9 299 390		224 630	9 524 020		
94240 CACHAN 3-5, rue Camille Desmoulins <b>Vendu en 2012</b>								
<b>TOTAL BUREAU RÉGION PARISIENNE</b>		<b>7 186</b>	<b>17 709 390</b>	<b>172 114</b>	<b>224 630</b>	<b>18 106 134</b>	<b>15 152 500</b>	<b>12 950 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
06000 NICE 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	391	609 242			609 242		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/2001	826	823 225			823 225		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane Avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	778	686 021			686 021		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	959	1 523 987			1 523 987		
31300 TOULOUSE Le Phénicia 271, avenue de Grande Bretagne <b>Vendu en 2012</b>								
33000 BORDEAUX 31-41, cours d'Albret	01/01/2001	2 704	3 048 980		23 451	3 072 431		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000			3 300 000		
38240 MEYLAN 9A et 9B Chemin de la Dhuy Jardins de Maupertuis Bâtiment D	01/01/2001	1 774	1 783 654		500	1 784 154		
38240 MEYLAN 7A et 7B Chemin de la Dhuy Jardins de Maupertuis Bâtiment E	01/01/2001	1 774	1 676 939			1 676 939		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 876	2 210 511			2 210 511		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Le Métropole et le Métroport Place S. Allende	23/12/1987 23/01/1989	7 390	4 567 393		81 576	4 648 969		
69003 LYON Le Lyrol 17-19, avenue Lacassagne	29/12/1987	2 963	2 988 001		325 804	3 313 805		
83130 LA GARDE Centre Grand Var Quartier des Plantades	01/01/2001	1 350	1 036 653			1 036 653		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>24 241</b>	<b>24 254 606</b>	<b>0</b>	<b>431 331</b>	<b>24 685 937</b>	<b>31 870 000</b>	<b>32 945 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2012
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	313	1 143 360			1 143 360		
75011 PARIS 50, rue Alexandre Dumas <b>Vendu en 2012</b>								
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 082	449 892		2 735	452 627		
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	159	335 388		12 130	347 518		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	90	256 114		1 259	257 373		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	216	381 123			381 123		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>1 860</b>	<b>2 565 877</b>	<b>0</b>	<b>16 124</b>	<b>2 582 001</b>	<b>6 100 000</b>	<b>6 030 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	100	96 231		1 666	97 897		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>100</b>	<b>96 231</b>	<b>0</b>	<b>1 666</b>	<b>97 897</b>	<b>290 000</b>	<b>310 000</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	6 000	4 005 000	3 469		4 008 469		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>6 000</b>	<b>4 005 000</b>	<b>3 469</b>	<b>0</b>	<b>4 008 469</b>	<b>3 870 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS</b>								
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	750	609 796		1 064	610 860		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS</b>		<b>750</b>	<b>609 796</b>	<b>0</b>	<b>1 064</b>	<b>610 860</b>	<b>1 850 000</b>	<b>1 925 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 044	1 631 449			1 631 449		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 044</b>	<b>1 631 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 631 449</b>	<b>1 800 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>44 164</b>	<b>54 534 359</b>	<b>466 568</b>	<b>674 815</b>	<b>55 675 742</b>	<b>65 222 500</b>	<b>63 592 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>51 234 359</b>	<b>466 568</b>	<b>674 815</b>	<b>52 375 742</b>	<b>61 082 500</b>	<b>60 442 000</b>

<sup>(1)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1er janvier 2005.

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 DES RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 MAI 2013

### ► ORDRE DU JOUR

- 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 de plus-value,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- 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,
- Ratification de la cooptation d'un administrateur,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DES RÉSOLUTIONS

#### ► 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 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

#### ► DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2012.

#### ► TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de 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.214-76 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 2012	3 227 702,68 €
Majoré du report à nouveau	1 527 952,25 €
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>4 755 654,93 €</b>

#### AFFECTÉ COMME SUIT :

Dividende total au titre de l'exercice 2012 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	3 063 938,50 €
<b>NOUVEAU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 691 716,43 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2012 s'élève à 12,70 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

JOUISSANCE	1 <sup>ER</sup> TRIM 2012	2 <sup>E</sup> TRIM 2012	3 <sup>E</sup> TRIM 2012	4 <sup>E</sup> TRIM 2012
Pour un trimestre entier	3,80 €	3,80 €	1,30 €	3,80 €

#### ► SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la répartition, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte «plus ou moins-values sur cessions d'immeubles», à hauteur de 603 137,50 €, soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et nus propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-value sera entièrement versée à l'usufruitier.

## ➤ SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- ▶ valeur comptable 56 169 301,04 € soit 232,82 € 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 2012 :

- ▶ valeur de réalisation 64 805 891,52 € soit 268,62 € 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 2012 :

- ▶ valeur de reconstitution 75 326 461,14 € soit 312,23 € 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 2013.

## ➤ 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 de réalisation à la date de clôture du dernier exercice social (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 2013.

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 cinq millions d'euros, 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 2013.

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 décide d'allouer à la société de gestion une commission sur arbitrages qui lui sera acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission est fixée à 2,5% HT du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :

- 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- 1,5 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## ➤ QUATORZIÈME 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 et qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 839,22 € pour l'exercice 2012.

## ➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance de 12 000 € pour l'exercice 2013.

## ➤ SEIZIÈME 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 1 913,90 € pour l'exercice 2012.

## ➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la nomination de Madame Martine VINCENT intervenue lors de la réunion du conseil de surveillance du 20 février 2013, en qualité de membre du conseil de surveillance en remplacement de l'indivision ROUSSIAUX-LEMONNIER, démissionnaire d'office, jusqu'à la durée du mandat restant à courir de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

### Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

Il y a cette année 12 candidatures pour 3 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, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 3 résolutions au maximum sur les 12 résolutions suivantes.

Les 3 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 3 exercices. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## ➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Olivier GIORGETTA pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Xavier MAYAUD pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Gabriel SCHREIBER pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Luc BRONSART pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Yves DAVID pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. François DE WAROQUIER pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Christian LEFEVRE pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Michel MERCADIER pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Thierry OUDIN pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Georges PUIPIER pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance AAAZ SCI pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance SCI JEANCLAURAY pour une durée de trois exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ➤ TRENTIÈME 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.

# 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'immeuble.

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

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Depuis le 1er janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, il y aura lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement 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 d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

## Provision pour grosses réparations

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

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés 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.

## 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 désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie 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

A 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<sup>er</sup> juillet 2007)

