



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

SOPRORENTE

RAPPORT ANNUEL 2013



LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

LE DIRECTOIRE

DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

MEMBRES

Christine SONNIER

Directeur Général Délégué

Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur Général Délégué

Sylvie PITTICCO

Secrétaire Général - Directeur Financier

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

PRÉSIDENTE

Marie-Claire CAPOBIANCO

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

VICE-PRÉSIDENTE

Dominique FABIANE

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

MEMBRES

Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

François DEBIESSE

Conseiller en philanthropie et micro finance
pour BNPParibas Wealth Management

Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

Nathalie ROBIN

Directeur Immobilier BNP Paribas Assurance

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

LA SCPI

SOPRORENTE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Régie par les articles L. 214-24, L.214-86 et suivants, L. 214-114
et suivants, L. 231.8 et suivants et les articles R.214-155
et suivants du Code monétaire et financier

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad
9215 Issy-les-Moulineaux

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009

318 209 426 RCS Nanterre

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Gabriel SCHREIBER

Résidence des Imbergères, 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

François FERRUS

25, boulevard Flandrin - 75116 Paris

Olivier GIORGETTA

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

Thierry OUDIN

26, rue de Beaugaillard - 37550 Saint Avertin

Martine VINCENT

55, rue Jean Jaurès - 92170 Vanves

Monceau Retraite et Epargne, représentée par **Marc BILLAUD**

36, rue de Saint Petersburg - BP 677 - 75367 Paris Cedex 08

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

M. Pascal LALBIE

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

SUPPLÉANT

BLM & ASSOCIÉS

26 bis, rue Amelot - 75011 Paris

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise

4, quai de Bercy - 94224 Charenton cedex

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2013

FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : Soprorente
- **Type** : Immobilier de bureaux France entière
- **Nombre de parts** : 241 255 parts
- **Capital** : 36 912 015 €
- **Nombre d'associés** : 1 929 associés

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	53,15 M€	220,28 €
Valeur de réalisation	61,86 M€	256,41 €
Valeur de reconstitution	72,07 M€	298,75 €

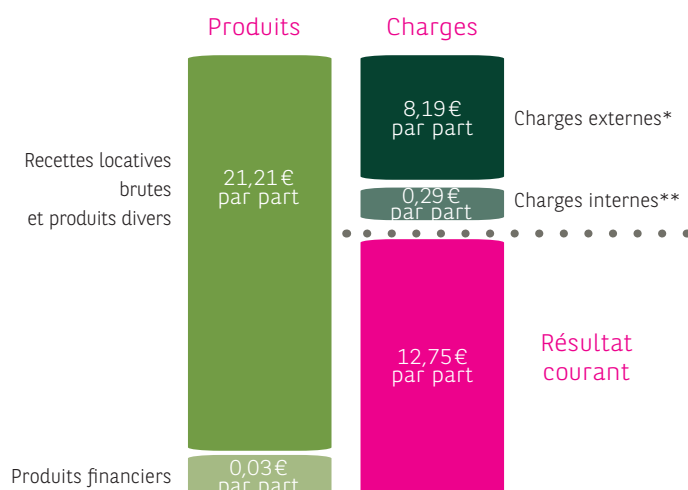
LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	12,70 €
Distribution d'une partie du solde des +/- values sur cessions d'immeubles	2,50 €
Report à nouveau cumulé	7,06 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	719 742 € (en prix acheteur)
Nombre de parts échangées	2 887 parts
Prix moyen net vendeur	225 €
Prix moyen acheteur	249 €
Confrontations	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
9,46%	10,15%	6,10%	-7,09%

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 compensant) ;
- Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- La **variation du prix moyen de la part 2013/2012** 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

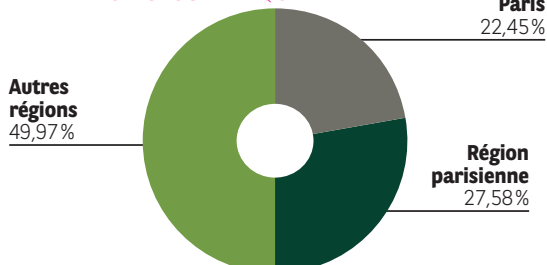
CHIFFRES CLÉS

Nombre d'immeubles	26 immeubles
Nombre de locataires	50
Taux d'occupation financier*	87,20%
Loyers facturés	5,05 M€

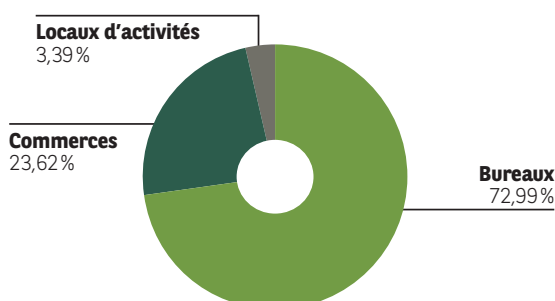
* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

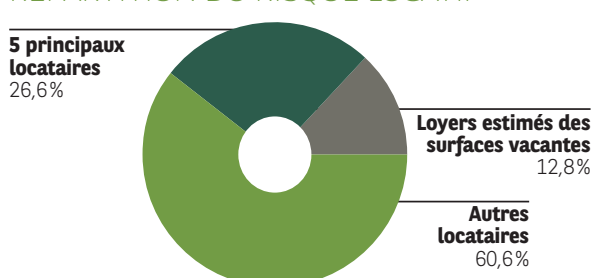
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



RAPPORT ANNUEL 2013

SOMMAIRE

La SCPI en bref	3
Le contrôle interne.	5
Les marchés immobiliers	6
La responsabilité sociétale des entreprises	7
Le rapport de la société de gestion	8
Le rapport du conseil de surveillance	15
Les rapports du commissaire aux comptes . . .	16
Les comptes annuels de l'exercice 2013	18
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . .	27



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^{er} niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques (3^e 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^e 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 property managers ;
- 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^e 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

➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 844 000 m² commercialisés en 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 25% comparativement à la même période de 2012. Un quatrième trimestre plutôt bon (avec 512 000 m² commercialisés) a permis de redresser en partie la barre, après un début d'année clairement au ralenti. Ce sont principalement les transactions de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) qui ont fait défaut cette année : leur volume a chuté de 45%. En raison d'une hausse progressive de trimestre en trimestre, l'offre à un an a globalement augmenté de 6% depuis décembre 2012 et tangente désormais les 5 millions de m² disponibles. Si l'offre de seconde main est celle qui a le plus progressé, l'offre neuve représente néanmoins près du quart de l'offre globale. Ainsi, le taux de vacance s'établit à 7,5% en fin d'année 2013, à comparer à 6,9% un an auparavant. Alors que les chantiers en cours sont plutôt stables, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire a atteint un point haut avec 1 835 000 m². En revanche, seules 19% de ces opérations devraient être lancées en blanc, ce qui constitue un point bas. Certains secteurs pourraient ainsi se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

➤ BUREAUX EN RÉGIONS

En 2013, le marché des bureaux en Régions a fait preuve de résistance en affichant une baisse de seulement 5% comparativement à 2012, pour s'établir à 1 233 000 m². Lyon réalise une très belle année (251 600 m²), tandis que Lille conforte sa deuxième place (171 400 m²). Cette bonne tenue s'explique par le caractère peu fluctuant des transactions de petites et moyennes surfaces (85% de la demande placée en 2013). Le marché des grandes surfaces s'est néanmoins bien porté ; les villes ayant fait des bonnes performances le doivent en général à des « méga deals ». C'est le cas de Lyon, mais aussi de Bordeaux, Dijon, et dans une moindre mesure Montpellier et Orléans. A contrario, l'absence ou la rareté de grandes transactions a pénalisé des villes comme Marseille, Toulouse ou Nantes. L'offre est en hausse de 7% par rapport à la même période en 2012 et s'établit à 2 400 000 m². L'offre neuve est en légère hausse, bien qu'elle représente plus que 30% de l'offre, contre 40% en 2009. La hausse de l'offre de seconde main, constante depuis plusieurs années, s'accélère en 2013. Seulement un quart de cette offre peut être considérée en bon ou très bon état. L'offre obsolète reste difficile à endiguer, elle concerne souvent des locaux hors normes, situés en périphérie, dans des parcs tertiaires d'ancienne génération.

➤ INVESTISSEMENT

L'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2013, soit un niveau similaire aux deux années précédentes. Avec 72% des acquisitions, l'Île-de-France reste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de très bons résultats, en hausse de +19% comparativement à l'ensemble de l'année 2012. La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique en partie cette tendance. En termes de typologies d'actifs, les bureaux restent la typologie d'actifs privilégiée par les investisseurs avec 62% des montants investis. Les commerces occupent la deuxième position avec 18% des volumes placés. Concernant la typologie des acquéreurs, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 38% des montants investis. Les fonds d'investissement sont également bien présents sur le marché français avec 21% des montants engagés. Compte tenu de la bonne performance du marché en 2013 et de la reprise du marché locatif en 2014, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer autour de 20 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2014. Concernant le marché « prime », la forte concurrence sur les actifs « Core » devrait provoquer une compression des taux dans Paris QCA, autour de 4,25% d'ici la fin d'année.

➤ COMMERCE

En 2013, dans un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, les dépenses de consommation se sont légèrement redressées (+0,4% en 2013 contre -0,4% en 2012). La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1% sur un an à la fin de l'année 2013. Toutefois, les performances sectorielles sont disparates. Les secteurs des équipements de l'information, de la santé et de l'habillement ont été dynamiques. En revanche, l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer souffrent toujours en raison d'un marché résidentiel ralenti. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser presque partout pour atteindre des records comme avenue des Champs Élysées (20 000€/m² pondéré/an). En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2014, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique en Europe comme en France, la croissance de la consommation des ménages devrait très légèrement s'accroître (+0,6%).

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

► L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Par l'adoption d'une Charte RSE, BNP Paribas REIM France entend assumer la Responsabilité Sociétale des Entreprises à travers l'intégration de considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernances dans sa stratégie de gestion. Cette Charte RSE a été rédigée par les collaborateurs de BNP Paribas REIM France, validée par notre directoire et notre conseil de surveillance ; elle constitue notre propre engagement sociétal.

Initiée et portée au plus haut niveau de l'entreprise, BNP Paribas REIM France a ainsi adapté son organisation et ses modes de fonctionnement afin de concrétiser sa volonté et ses objectifs en la matière pour aller vers plus de responsabilité, d'éthique et de transparence.

Dans une recherche d'amélioration permanente, BNP Paribas REIM France implique dès aujourd'hui, l'ensemble de ses parties prenantes afin d'anticiper les contraintes et prévenir au mieux les risques sociaux, juridiques, écologiques ou encore d'image. À travers une meilleure perception de l'environnement de notre Entreprise, nous mesurons l'impact de nos activités et travaillons à élaborer des solutions techniques et managériales qui contribuent à l'amélioration des processus de gouvernance, environnementaux et sociaux au sein de notre organisation.

Réduire les impacts environnementaux du patrimoine que nous gérons, mesurer et améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en assumant notre responsabilité sociétale, constitue l'engagement de BNP Paribas REIM France, traduit dans notre charte RSE. En effet, intégrer les considérations environnementales dans ses actions quotidiennes, c'est comprendre dans quelle mesure il est possible de contribuer à la préservation de l'environnement tout en maximisant la valeur verte du patrimoine que nous gérons. Voilà le défi que se lance BNP Paribas REIM France, convaincu du fait que sur le long terme, cette démarche profite à toutes les parties prenantes.

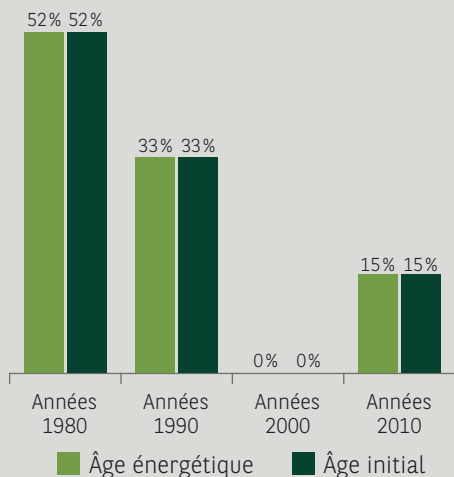
En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier. BNP Paribas REIM France a par ailleurs signé en octobre 2013 la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. A travers trois leviers d'amélioration que sont la mobilisation des utilisateurs, l'amélioration de l'exploitation et de la gestion technique et les travaux d'aménagement et de rénovation.

Afin de poursuivre cette stratégie sur le long terme, BNP Paribas REIM France s'engage à rendre compte annuellement de ses efforts, de ses succès comme de ses difficultés, au travers d'un rapport qui sera à la disposition de tous sur notre site internet.

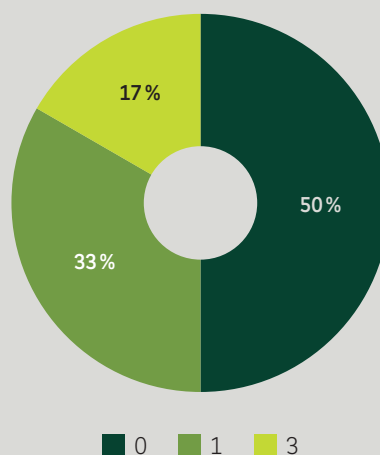
► LE POINT SUR SOPRORENTE

Initié en 2013 et livré au premier semestre 2014, un chantier de rénovation complète de l'immeuble du boulevard Diderot à Paris 12 participera au rajeunissement énergétique du patrimoine de la société, représenté ci-après et à ce jour majoritairement positionné dans les tranches d'âge 1980-2000. Ces travaux permettront également une mise en accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite du site, ce qui est déjà le cas de trois immeubles sur quatre dans le patrimoine.

**Âge énergétique du patrimoine
(en valeur vénale 2013)**



**Répartition des actifs en fonction du niveau
d'accessibilité PMR (en nombre d'actifs)**



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Soprorente a maintenu des performances correctes en 2013. Son taux d'occupation financier, certes largement perfectible, est resté au-dessus de 85%, ce qui témoigne d'une activité locative satisfaisante dans un contexte de très forte contraction des transactions bureaux réalisées en Île-de-France (-25%). Les cessions d'actifs (avec 8,5 M€) ont presque atteint la limite annuelle réglementaire de 15% de la valeur vénale des actifs de votre SCPI.

La poursuite du plan d'arbitrage est une phase essentielle de la stratégie de consolidation du résultat d'exploitation de Soprorente. Ce dernier est encore volatile. Ce caractère illustre une obsolescence technique progressive de quelques gros actifs, situés en régions pour certains d'entre eux. Leur perte de compétitivité induit l'érosion de leurs recettes locatives. L'exécution de travaux lourds de rénovation, par ailleurs, n'est pas toujours compatible avec le marché local et la taille de la SCPI.

Des représentants de votre conseil de surveillance et la société de gestion, réunis au sein de la commission « avenir Soprorente », ont mené une réflexion au cours de l'exercice sur le repositionnement possible de Soprorente.

Les axes sont les suivants :

- Arbitrage (cession) des immeubles arrivés à maturité et dont le volume unitaire n'est pas en relation avec la taille de la SCPI. Le Métropole en est une illustration.
- Ré-emploi des fonds sur des actifs ERP (Etablissement Recevant du Public). Plusieurs actifs déjà en portefeuille répondent à cette définition.
- Taille unitaire cible 2-3 M€, à ajuster en fonction du risque locatif unitaire, en étant conscient de la forte concurrence exercée par les investisseurs privés sur ce créneau.

Une fois ces travaux menés sur le portefeuille, qui auront conduit à la consolidation du résultat d'exploitation de la SCPI, la réouverture maîtrisée de son capital pourrait être envisagée.

► LE PATRIMOINE

► ÉVOLUTION

L'activité « cessions d'actifs » a été très soutenue, trois cessions ont été réalisées en 2013, deux à Meylan près de Grenoble et une à Lyon. Elles totalisent 8,5 M€ soit près de 13,5% de la valeur vénale des actifs de la SCPI au 31/12/2012 (à comparer au plafond réglementaire de 15%). Elles sont toutes intervenues au dernier trimestre 2013. En contrepartie, deux projets d'acquisition sont en cours d'analyse, en exclusivité.

Cessions

ADRESSE	Surface	Nature	Prix net vendeur
MEYLAN (38) 7, chemin de la Dhuy - Bâtiment D	1 771 m ²	Bureaux	1,7 M€
LYON (69) 17/19, avenue Lacassagne	3 008 m ²	Bureaux	5,2 M€
MEYLAN (38) 9, chemin de la Dhuy - Bâtiment E	1 788 m ²	Bureaux	1,6 M€
TOTAL	6 567 m²		8,5 M€

► RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2013, EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine conserve une bonne diversification, à la fois géographique (50% en Île-de-France et 50% en province) et en termes de classes d'actifs (bureaux 73%, locaux commerciaux 24%, locaux d'activités 3%).

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Total
Paris	6,95 %	15,50 %	-	22,45 %
Région Parisienne	23,60 %	0,59 %	3,39 %	27,58 %
Province	42,44 %	7,53 %	0,00 %	49,97 %
TOTAL	72,99 %	23,62 %	3,39 %	100,00 %

► LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Soprorente à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 53 146 000 €, contre 63 592 000 € à la fin de l'année 2012. Cet écart important s'explique principalement par les cessions intervenues en fin d'année 2013 (3 cessions pour 7 850 000 € en valeur vénale 2012). Cependant, à périmètre constant, l'évolution des valeurs s'établit à -4,7%, en baisse significative par rapport à 2012. Elle s'explique à la fois par la situation locative, encore fragile, et par les dépenses de travaux et d'entretien à prévoir sur plusieurs sites dans les prochaines années.

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

	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation
Valeur de réalisation	64 806	268,62	61 861	256,41	-4,5 %
Valeur de reconstitution	75 326	312,23	72 075	298,75	-4,3 %

► LA SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation (en % des loyers)

Dans un contexte économique difficile, le taux d'occupation financier moyen de la SCPI Soprorente a marqué un retrait, passant de 88,4% en moyenne en 2012 à 85,3% en 2013. Cela s'explique à la fois par des délais de commercialisation plus longs, notamment lorsque des travaux de remise en état sont initiés, et des mesures d'accompagnement locatives plus importantes que lors des exercices précédents.

A signaler en fin d'année 2013, un redressement du taux d'occupation à 87,2%.

Nombre d'immeubles (31/12/13)	Moyenne annuelle 2012	Au 31/03/13	Au 30/06/13	Au 30/09/13	Au 31/12/13	Moyenne annuelle 2013
26	88,4 %	83,9 %	85,5 %	84,4 %	87,2 %	85,3 %

*Calculé selon la norme ASPIM

Sur l'exercice 2013, onze baux ont été résiliés représentant 850 K€ de loyer annuel. En parallèle, ont été enregistrées huit relocations pour un loyer annuel de 526 K€. Parmi ces mouvements, on notera notamment la libération partielle des locaux occupés par Phytorius à Aix en Provence et la renégociation du bail des Thermes de Paris dans le 17^{ème} arrondissement.

Les congés de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (12) 47, boulevard Diderot	654 m²	Bureaux	Sopra Group	
Lyon (69) 17/19, avenue Lacassagne	543 m²	Bureaux	Cedage	
Aix les Milles (13) 25, rue Paul Langevin	709 m²	Bureaux	Capa	
Aix en Provence (13) 11, avenue de la Grande Thumine	398 m²	Bureaux	Phytorius	
Paris (75017) 32, bld des Batignolles	854 m²	Commerces	Les Thermes de Paris	
TOTAL DES CONGÉS				850 K€

Les relocations en 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Noisy le Grand (93) 29, promenade Michel Simon	797 m²	Bureaux	Carpentras Sign	
Aix les Milles (13) 25, rue Paul Langevin	709 m²	Bureaux	La Communauté d'agglomération	
Nice (06) 49-51, boulevard Victor Hugo	436 m²	Bureaux	Domenge Pujol Alpini Bu	
Aix en Provence (13) 11, avenue de la Grande Thumine	287 m²	Bureaux	Phytorius	
Paris (75017) 32, bld des Batignolles	854 m²	Commerces	Les Thermes de Paris	
TOTAL DES RELOCATIONS				526 K€

Principal renouvellement de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Aix en Provence (13) 11, avenue de la Grande Thumine	263 m²	Bureaux	ITPA	37 K€

Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 PRINCIPAUX LOCATAIRES	26,6 %
Noisy le Grand (93) – 29, promenade Michel Simon (Le Centre d'Études de l'Emploi)	7,0 %
Levallois Perret (92) – 34, rue Kléber (Compagnie Du Taxi Et Des Transports)	6,1 %
Vineuil (41) – 148, rue Bernard Palissy (But International)	5,3 %
Le Haillan (33) – 6-8, avenue Des Satellites (Communauté Urbaine De Bordeaux)	4,3 %
La Défense (92) – 100, terrasse Boieldieu (Vitogaz)	3,9 %
AUTRES LOCATAIRES	60,6 %
45 locataires	
LOYERS ESTIMÉS DES SURFACES VACANTES	12,8 %

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les reprises d'environ 116 K€ se traduisent principalement par des recouvrements de créances anciennes pour environ 101 K€, le solde (pour 15 K€) concerne le passage en perte des créances irrécouvrables.

Les dotations 2013 concernent onze locataires dont un locataire à 82 K€ à Villeneuve d'Ascq (détails ci-après).

Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
435	290	116	609

Principaux contentieux au 31/12/2013

Immeuble	Locataire	Montant	Commentaires
34, rue Kléber 92300 Levallois-Perret		117 845 €	Assignation suite à un commandement de payer, règlements intervenus en début d'année 2014
20, place Salvador Allende 59650 Villeneuve d'Ascq		130 155 €	Le locataire a quitté les locaux à l'été 2013, protocole en cours de rédaction visant un étalement du règlement des impayés sur les prochains trimestres sans abandon de créance.
20, place Salvador Allende 59650 Villeneuve d'Ascq		77 602 €	Procédure collective suite à liquidation judiciaire suivie d'une cession du fonds, la SCPI pourrait recouvrer le montant de sa créance sur le produit de la vente du fonds

LES TRAVAUX

En 2013, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 584 K€. Ces dépenses ont principalement concerné la rénovation complète des plateaux et du hall de l'immeuble du 47, boulevard Diderot à Paris 12^e (245 K€ payé en 2013, environ 40 K€ à prévoir sur 2014), et les travaux de remise en état des surfaces prises à bail par Carpentras Sign dans le Descartes, à Noisy le Grand (151 K€).

Ces travaux ont été financés en reprise sur la provision pour Grosses Réparations. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 450 K€ en 2013, correspondant à un taux de 6 % des loyers potentiels auquel une provision exceptionnelle de 100 K€ a été ajoutée.

Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
720	450	584	586

► LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2013 s'est élevé à 3 076 423,35€, contre 3 227 702,68€ au titre de l'exercice précédent. La baisse du taux d'occupation financier moyen a deux conséquences directes : une baisse des recettes locatives et une augmentation des charges non récupérables.

La distribution a été maintenue à 15,20€ par part, incluant 2,50€ prélevés sur le poste plus-values sur cessions d'immeubles. Le report à nouveau représente 7,06€ par part au 31 décembre 2013, soit 5,6 mois de distributions.

Distribution au titre de 2013 (en euros par part)		Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5 %)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5 %)
Courante	+/- values sur cessions d'immeubles			
12,70€	2,50€	0,01712€	NS	NS

* Sauf cas de dispense justifié.

► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2013 (nominal de la part : 153€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015€	241 255	1 929

Transactions réalisées en 2013

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
2 887	225€

Le nombre de parts échangées a presque doublé par rapport à 2012. Il représente cependant à peine plus de 1% du nombre de parts en capital. Le dernier prix d'exécution de l'année, en revanche, marque un retrait en passant de 230€/part fin 2012 à 223€/part fin 2013.

Ordres en cours au 31/12/2013

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)
3 469	1,44%	1,18%

Au 31 décembre 2013, près de 2 000 parts étaient inscrites à la vente, à des prix d'exécution situés entre 225€/part et 300€/part.

► ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros H.T.)
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
2013	2 887	1,20 %	NS	3 469	2 410

► ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	182,00€	235,24€	278,00€	250,00€	229,00€
Prix d'exécution moyen annuel	218,00€	267,00€	270,00€	242,00€	225,00€
Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾	242,00€	296,00€	299,00€	268,00€	249,00€
Dividende versé au titre de l'année	15,80€	15,80€	11,20€ ⁽³⁾	12,70€ ⁽⁴⁾	12,70€ ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	6,53%	5,34%	3,75%	4,74%	5,10%
Report à nouveau cumulé par part	7,30€	5,21€	6,33€	7,01€	7,06€

⁽¹⁾ 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 Soprorente, seule s'ajoute aux droits d'enregistrements de 5% une commission forfaitaire de 59,80€ par dossier au taux de TVA en vigueur en 2013.

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

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

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

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, des autorisations diverses et la nomination ou le renouvellement de six des membres du conseil de surveillance, les associés sont appelés à s'exprimer sur des modifications statutaires (ordre du jour détaillé en page 27). La société de gestion invite les porteurs de parts à prendre connaissance de l'exposé ci-dessous sur le contexte et le détail des modifications proposées.

► PRÉSENTATION AIFM

La Directive AIFM – Alternative Investment Fund Management ou gestion des Fonds d'Investissements Alternatifs

Il s'agit d'une Directive Européenne 2011/61/UE du 8 juin 2011 qui vise à encadrer les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (FIA) et à surveiller et limiter les risques.

ORIGINE

Le sommet G20 tenu à Londres en 2009 a fait suite à l'aggravation de la crise financière internationale et à des faits marquants comme la chute de la Banque Lehmann et le scandale Madoff :

- Décision de renforcer la mission des autorités de contrôle et de resserrer les modalités de surveillance de la gestion des fonds d'investissements,
- Mandat à la Commission et au Parlement de l'Union Européenne pour mettre en application les conclusions de ce G20.

QU'EST-CE QU'UN FONDS D'INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS - FIA ?

C'est un fonds qui lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir selon une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, et qui regroupent potentiellement au moins deux investisseurs.

ET LES SCPI ?

En tant que fonds d'investissement immobilier géré par un professionnel pour le compte d'investisseurs, suivant une politique d'investissement définie dans les documents contractuels du fonds, les SCPI – comme les OPCI – entrent par nature dans le champ de la directive.

Les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux FIA, conformément au COMOFI révisé.

La transposition de la Directive AIFM en droit français est intervenue le 25 juillet 2013.

Cette transposition signifie :

- La désignation obligatoire d'un dépositaire pour tous les FIA, y compris donc les SCPI, à l'exception des « SCPI fiscales » (essentiellement des fonds d'habitation donnant droit à des avantages fiscaux) ne collectant plus et n'investissant plus à cette date et des SCPI en cours de liquidation.
- La mise en place d'une fonction de responsable des risques pour détecter, mesurer, gérer et suivre de manière appropriée les risques relevant de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds.
- Un reporting détaillé au régulateur (AMF) par fonds géré.
- Une confirmation de l'encadrement des délégations d'activité à des prestataires de la société de gestion.

LE RÔLE DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire est nommé par la société de gestion et ratifié par l'assemblée générale des associés.

Ses missions constituent une sécurité supplémentaire aux côtés des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation. Elles peuvent être résumées comme suit :

- Tenue de compte conservation
 - d'instruments financiers
 - de registre des actifs immobiliers
- Contrôle
 - de la régularité des décisions de gestion
 - de l'éligibilité des actifs et le respect des ratios réglementaires et statutaires
 - du dispositif comptable
- Surveillance des flux de liquidités

SELECTION DU DÉPOSITAIRE DE VOTRE SCPI

BNP Paribas Reim France a organisé un appel d'offres.

BPSS – BNP Paribas Services Securities – a été retenue étant le mieux-disant à prestations équivalentes.

BPSS a été classé au 1^{er} rang en France et en Europe en termes d'actifs conservés en 2012.

Les outils de communication et d'échanges sont d'ores et déjà opérationnels entre BPSS et BNP Paribas Reim France.

► MODERNISATION DES RÈGLES DE GESTION DES SCPI

Pour accompagner la transposition de la directive et permettre aux SCPI de mieux répondre aux enjeux des années à venir, tant en termes de compétitivité sur les marchés immobiliers (dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée) que d'évolutions réglementaires (ex. règles environnementales – prescriptions du Plan Bâtiment...), une revue des règles de gestion des SCPI était nécessaire.

Les réflexions menées par les acteurs tels que les associations de place, le régulateur, le Trésor ... ont abouti à un ensemble de mesures de modernisation des règles de fonctionnement et d'investissement visant à permettre de créer de la valeur immobilière et de préserver le rendement.

Le Code Monétaire et Financier (COMOFI) et le Règlement Général de l'AMF ont intégré ces mesures (qu'elles soient issues de la transposition de la directive comme de la modernisation des règles) et ont donc été modifiés en conséquence.

Cette modernisation se traduit dans les principales évolutions suivantes :

UN ASSOULISSEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- Élargissement de l'objet social en l'ouvrant aux acquisitions indirectes telles que la détention de titres de participation de sociétés de personnes (sociétés civiles) à prépondérance immobilière non admises sur un marché réglementé, la détention de titres de participations de SCPI, OPCI, organismes de droits étrangers ayant un objet équivalent représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine, l'acquisition de terrains nus représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier. La stratégie d'un fonds s'inscrit dans l'objet social ; en conséquence, tout changement de stratégie qui devrait se traduire par une modification de l'objet social de la SCPI, devra faire l'objet d'une décision en assemblée générale.
- La gestion de l'actif
 - les limites fixées par la réglementation ne permettaient pas toujours aux sociétés de gestion de pouvoir réaliser les travaux nécessaires au bon fonctionnement des actifs immobiliers détenus. En conséquence, les plafonds ont été rehaussés permettant ainsi de pouvoir effectuer des travaux à hauteur de 15% pour les agrandissements et les reconstructions, rapportés à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, sans plafond par immeuble.

- Par ailleurs, jusqu'à présent, les SCPI devaient détenir les actifs immobiliers six années. Cette durée est revue à la baisse et sera de cinq années. Cette durée de détention ne s'appliquera pas aux actifs non stratégiques détenus par la SCPI dans la limite de 2% par an de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI.
- En cas de détention de parts de sociétés, aucun délai de détention ne sera requis pour les céder.

LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITÉS DU METIER ET DE LA DYNAMISATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE, NOTAMMENT DANS LA FIXATION DES MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES GESTIONNAIRES

- L'affichage des commissions - Les statuts et la note d'information définissaient la commission de gestion de la société de gestion ainsi que les commissions de souscription et de cession de parts sociales. Ces documents devront dorénavant également mentionner la commission d'acquisition et de cession des actifs immobiliers qui était alors votée au cas par cas en assemblée générale annuelle (sous la dénomination commission d'arbitrage). Les souscripteurs disposeront ainsi d'une information complète sur les frais supportés par le fond, préalablement à leur souscription.
La loi permet également de définir dans les statuts une commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier du fond. Votre société de gestion a décidé de ne pas proposer une telle commission statutaire.
- L'expert externe en évaluation (nouvelle dénomination de l'expert immobilier) - La loi prévoit de faire coïncider la durée des fonctions de cet expert - qui était jusqu'à de quatre années - avec la fréquence des expertises immobilières qui ont lieu tous les cinq ans. Etant précisé qu'il est procédé tous les ans et donc pendant quatre années de suite, à une actualisation de la valeur des immeubles. L'expert externe en évaluation sera dorénavant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée.

DES MESURES DE SIMPLIFICATION

- Augmentation de capital - simplification des conditions d'ouverture du capital, notamment :
 - Il pourra être procédé à une nouvelle augmentation de capital, sans que nécessairement 75% des souscriptions de la précédente augmentation aient été investies
 - Une augmentation de capital ne pourra pas avoir lieu tant que les offres de vente de parts inscrites depuis plus de trois mois à un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'auront pas été satisfaites.
- La gestion du passif - Le fonctionnement du marché secondaire ne permettait pas de prévoir une durée de validité des ordres de vente de parts de SCPI, ce qui pose des difficultés lorsque les ordres sont très anciens et ne correspondent plus à la réalité du marché secondaire de la SCPI. Il est introduit dans la réglementation un délai de validité d'un ordre de vente d'une année, avec obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.
- Simplification de la diffusion des documents de convocation aux assemblées générales : possibilité d'effectuer une diffusion par voie électronique pour les associés qui le souhaiteront expressément.

LES CONSEILS DE SURVEILLANCE DES SCPI DOIVENT EXERCER LEUR MISSION DE SURVEILLANCE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES, SANS S'IMMISCRER DANS LA GESTION, CE QUI A ÉTÉ PRÉCISÉ PAR LES TEXTES

- La durée maximale du mandat de membre de conseil de surveillance est désormais fixée à trois ans. Le renouvellement sera toujours possible mais la durée d'un mandat ne pourra plus être, comme c'est le cas dans certains fonds, de six ans.
- La nomination des membres du Conseil de surveillance se fera par une résolution unique présentant la liste des candidats.
L'élection sera bien toujours quant à elle nominative : choix des candidats dans une liste présentée aux votes des associés.

Par ailleurs, votre société de gestion propose, à l'occasion de ces modifications statutaires relatives aux conseils de surveillance, de reprendre des recommandations édictées par le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM telles que des règles de confidentialité et la possibilité d'établir un règlement intérieur de conseil de surveillance.

Enfin, votre conseil de surveillance propose que les statuts fassent référence à une détention minimum de parts pour pouvoir faire acte de candidature et être membre du conseil.

Les modifications statutaires présentées à l'assemblée générale de votre SCPI statuant à titre extraordinaire s'inscrivent dans le cadre présenté ci-avant et concernent donc :

- La prise en compte de l'évolution des textes légaux applicables aux SCPI et à la renumérotation d'articles du Code Monétaire et Financier (COMOFI), notamment dans le cadre de la transposition de la Directive AIFM en droit français le 25 juillet 2013 et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI,
- Des précisions, améliorations du fonctionnement de la SCPI que la société de gestion juge pertinent de présenter à l'occasion de cette assemblée.

SCPI SOPRORENTE

Les modifications statutaires proposées apparaissent en couleur dans le projet de résolutions joint ci-après :

- Article 2 - Objet - la modification proposée permettra notamment :
 - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, d'un patrimoine immobilier locatif,
 - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location,
 - la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
 - l'acquisition d'équipements ou d'installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
 - la cession d'éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- Article 7 - Augmentation et Réduction du capital - prise en compte de la renumérotation de l'article de référence du COMOFI et mise en conformité avec la réglementation sur les conditions de réouverture d'augmentations de capital
- Article 10 - Parts sociales - précisions relatives aux cas de parts démembrées
- Article 11 - Transmission des parts - Ajout d'une mention n'autorisant pas les US Person à souscrire des parts de la SCPI

- Article 14 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion – mise en conformité avec les règles de transposition de la Directive AIFM relatives aux pouvoirs de la société de gestion (nomination du dépositaire et de l'expert externe en évaluation)
- Article 17 – Rémunération de la société de gestion-Honoraires sur réalisation de parts sociales - Il est proposé une rémunération de la société de gestion pour toutes les cessions de parts sociales réalisées sur le marché secondaire de la SCPI, que l'acquéreur soit ou non déjà associé de la SCPI
- Article 18 – Conseil de surveillance – Afin de tenir compte des évolutions du Règlement Général de l'AMF, il est proposé d'ajouter une mention faisant référence :
 - à la mission du Conseil de surveillance qui doit s'abstenir de tout acte de gestion
 - à la nomination des membres du Conseil de surveillance par une résolution unique présentant la liste des candidats
 Il est proposé également :
 - d'ajouter une obligation de détention d'un nombre minimum de parts pour être candidat au Conseil de surveillance
 - de préciser les règles de désignation du Président et du Vice-Président du Conseil
 - de mentionner la responsabilité des membres du Conseil en matière de confidentialité
- de permettre au Conseil de se doter d'un règlement intérieur
- de préciser le montant maximum des frais de déplacements engagés par les membres du conseil à l'occasion des réunions du Conseil et de permettre le remboursement sur justificatifs des frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de surveillance qui présente le rapport à l'Assemblée
- Ajout d'un article 19bis relatif à la nomination et aux missions du dépositaire et d'un article 19ter relatif à l'expert externe en évaluation
- Article 20 – Assemblées générales – Rappel de la règle en matière de délai de réception des formulaires de vote permettant l'établissement du quorum et possibilité pour les associés qui le demandent expressément d'être convoqués aux assemblées générale par voie électronique et non plus par courrier postal.
- Article 21 – Assemblée générale ordinaire – Rappel de la règle d'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation
- Les modifications des articles 1 - 12 et 21 concernent des changements de numérotation d'articles du Code Monétaire et Financier COMOFI.

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

Hors charges locatives récupérables

en euros H.T.

ANNÉE	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	23,76	96,55	21,07	98,00	19,85	90,80	20,78	97,00	20,93	98,56
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,06	0,24	0,08	0,37	0,12	0,55	0,09	0,40	0,03	0,12
Produits divers ⁽²⁾	0,79	3,21	0,35	1,63	1,89	8,65	0,56	2,60	0,28	1,32
TOTAL REVENUS	24,61	100,00	21,50	100,00	21,86	100,00	21,42	100,00	21,24	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,81	11,42	2,47	11,49	2,37	10,84	2,40	11,20	2,31	10,86
Autres frais de gestion	0,34	1,38	0,35	1,63	0,58	2,65	0,55	2,58	0,43	2,04
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,08	8,45	3,70	17,21	0,86	3,93	1,19	5,54	2,44	11,51
Charges locatives non récupérées	2,14	8,69	2,83	13,16	3,79	17,34	3,90	18,23	3,01	14,18
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,37	29,94	9,35	43,49	7,60	34,76	8,04	37,54	8,19	38,57
Amortissements nets										
Patrimoine	0,02	0,08	0,02	0,09	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 ⁽³⁾										
Pour travaux	-0,48	-1,95	-2,18	-10,14	1,24	5,67	0,61	2,83	-0,56	-2,62
Autres	0,71	2,88	0,60	2,79	0,67	3,06	-0,63	-2,92	0,83	3,91
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,25	1,01	-1,56	-7,26	1,93	8,83	0,00	0,00	0,29	1,38
TOTAL CHARGES	7,62	30,95	7,79	36,23	9,53	43,59	8,04	37,54	8,49	39,96
RÉSULTAT COURANT										
Variation report à nouveau	1,19	4,83	-2,09	-9,72	1,13	5,17	0,68	3,17	0,05	0,24
Variation autres réserves										
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	15,80	64,20	15,80	73,49	11,20	51,24	12,70	59,29	12,70	59,80
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,78	64,12	15,78	73,39	11,16	51,05	12,67	59,15	12,69	59,77

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

⁽²⁾ y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 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 31/12/2013 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	2013	241 232,56	31 706,57	118 527,11	90 998,88	0,00
	2012	133 396,82	26 008,95	82 260,67	25 127,20	0,00
Dettes litigieuses	2013	0,00				
	2012	0,00				
TOTAL	2013	241 232,56	31 706,57	118 527,11	90 998,88	0,00
	2012	133 396,82	26 008,95	82 260,67	25 127,20	0,00

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2013

en euros	
VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)	
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	48 546 794 €
Valeur nette des autres actifs	8 714 589 €
VALEUR COMPTABLE	57 261 382,33 €
SOIT POUR UNE PART	237,35 €

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	
Valeur vénale (expertise)	53 146 000 €
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	8 714 589 €
VALEUR DE RÉALISATION	61 860 588,55 €
SOIT POUR UNE PART	256,41 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)	
Valeur de réalisation	61 860 589 €
Frais d'acquisition (6,20%)	3 295 052 €
	65 155 641 €
Commission de souscription total 1x (8% ht + tva 19,6%)	6 919 183 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	72 074 823,62 €
SOIT POUR UNE PART	298,75 €

EMPLOI DES FONDs

	en euros	
	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2013
(1) Fonds collectés	54 363 447,99	54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	20 280 756,28	27 075 139,50
+/- Value sur cessions d'immeubles	4 489 208,71	6 171 942,65
- Distribution de la plus value	-3 220 754,25	-3 823 891,75
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-76 074 942,19	-76 331 283,65
(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
(7) = SOLDE	-1 316 601,30	6 301 036,90

(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,

Ces dernières années, la crise économique a, comme nous l'avons souligné dans nos rapports annuels successifs, fortement affecté les résultats de SOPRORENTE. En 2013, ceux-ci baissent encore par rapport à 2012, sans pour autant revenir au plus bas de 2011. De fait, les loyers facturés sont en légère augmentation, mais les provisions, notamment pour créances douteuses, augmentent parallèlement. Votre société a néanmoins maintenu le niveau global des montants distribués en complétant les acomptes sur dividende par le versement de plus-values à hauteur de 2,50€ par part, comme vous l'avez décidé en mai 2013.

L'année 2014 sera encore difficile et la société de gestion a annoncé dans le bulletin trimestriel une prévision de distribution en baisse. Votre conseil recommande pour sa part de poursuivre la politique de maintien du dividende en utilisant à la fois le report à nouveau, fortement augmenté en 2011 et 2012 pour faire face aux aléas conjoncturels, et le stock de plus-values, également en augmentation en 2013. Votre approbation en votant la 3^{ème} et la 6^{ème} résolution confortera votre Conseil dans ses actions.

Par ailleurs, le programme d'arbitrages s'est poursuivi activement pour améliorer la qualité des actifs de SOPRORENTE et plusieurs immeubles ont été cédés fin 2013. Des réinvestissements sont maintenant en cours.

*
**

Les résolutions ordinaires soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale ne soulèvent pas, comme les années précédentes, d'objections de la part du Conseil à l'exception de la 13^{ème} résolution relative à une éventuelle commission allouée à la Société de Gestion sur les arbitrages ; cette commission a été régulièrement rejetée et 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 depuis.

Le Conseil a pris connaissance des conventions règlementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4^{ème} résolution.

Le Conseil approuve également l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. A ce sujet, il a constaté une diminution de 4,7% du résultat annuel, qui passe de 3.228 K€ à 3.076 K€, pour un taux d'occupation moyen en baisse à 85,3%, cette évolution étant principalement due aux travaux de rénovation de l'immeuble du boulevard Diderot à Paris, resté inoccupé en 2013, et à la mise en vente, vide, du Métropole à Villeneuve d'Ascq.

Néanmoins, le résultat reste légèrement supérieur aux acomptes trimestriels payés, ce qui permet de continuer à renforcer la provision pour grosses réparations et le report à nouveau. Compte tenu de la distribution complémentaire de plus-values en octobre 2013 et en accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2013 au niveau des acomptes payés.

Le Conseil vous recommande d'approuver la 6^{ème} résolution qui prévoit à nouveau la distribution complémentaire en 2014 d'une partie du stock de plus-values.

La valeur de réalisation à fin 2013, objet de la 8^{ème} résolution, baisse sensiblement à 256€ par part, la valeur globale du patrimoine étant affectée par la non-occupation des immeubles en travaux ou en vente. De son côté, la valeur de la part a évolué à l'intérieur d'une fourchette de 215 à 230€, soit un niveau de décote un peu supérieur à 10%, dans un marché peu actif.

La 20^{ème} résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

*
**

L'assemblée générale comporte cette année un important volet à caractère extraordinaire qui fait suite à l'adoption de la directive AIFM et à diverses modifications du Code monétaire et financier. Cela se traduit par une refonte substantielle des statuts de SOPRORENTE pour les adapter à la nouvelle réglementation. Quelques dispositions complémentaires sont également soumises à votre approbation, comme la détention d'un nombre minimum de parts pour les nouveaux membres du conseil de surveillance. Votre Conseil recommande l'adoption de l'ensemble de ces dispositions.

*
**

Après cette revue des résolutions présentées à l'Assemblée Générale, quelques mots sur les activités du Conseil de Surveillance. Depuis l'Assemblée Générale du 29 mai 2013, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion les 29 mai, 2 octobre et 11 décembre 2013, puis les 26 février et 17 mars 2014 ; ces deux dernières réunions ont été consacrées à l'examen des comptes de l'exercice 2013 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 2014 les comptes de l'exercice 2013.

CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2013 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.

Il a examiné, hormis la 20^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil, les résolutions à caractère ordinaire présentées par la Société de Gestion (résolutions 1 à 19 et résolution 21) et vous recommande de les adopter, à l'exception de la 13^{ème} résolution relative à l'attribution à la Société de Gestion d'une commission sur arbitrages.

Il a également examiné les résolutions à caractère extraordinaire présentées par la Société de Gestion (résolutions 22 à 40) et vous recommande de les approuver.

Le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

► RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, 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 coût 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 15 avril 2014

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 2013

Aux associés,

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

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

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

► CONVENTIONS DÉJÀ APPRouvÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société BNP PARIBAS REIM FRANCE

- Nature et objet : Rémunération de la Gestion
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine locatif. En contrepartie de ces prestations, votre société paye à la société de gestion une commission égale à 10% du montant des loyers facturés hors taxes, augmentés des impôts et taxes récupérés auprès des locataires, et des produits financiers nets. Modalités : Le montant pris en charge par votre société s'est élevé, au titre de l'exercice 2013, à la somme de 555 443 € 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 2013.

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

- 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€ pour une durée de 24 mois. Les intérêts sont calculés au taux EURIBOR 3 mois moyen majoré de 1%. Modalité : La ligne de crédit est restée ouverte jusqu'au 28 juillet 2013 sans être utilisée. Elle a été clôturée à cette date. Le montant des intérêts pris en charge par la SCPI SOPRORENTE au 31 décembre 2013 est nul.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 15 avril 2014

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

En Euros

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	49 132 883,67	53 146 000,00	55 675 741,62	63 592 000,00
Terrains et constructions locatives	48 549 316,19	53 146 000,00	55 675 741,62	63 592 000,00
Améliorations et agencements	583 567,48		0,00	0,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-586 089,89	0,00	-720 332,10	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-586 089,89		-720 332,10	0,00
TOTAL	48 546 793,78	53 146 000,00	54 955 409,52	63 592 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	9 549,02	9 549,02	9 549,02	9 549,02
Immobilisations financières	9 549,02	9 549,02	9 549,02	9 549,02
CRÉANCES	5 598 198,24	5 598 198,24	3 898 624,96	3 898 624,96
Locataires et comptes rattachés	1 276 051,32	1 276 051,32	1 051 718,71	1 051 718,71
Locataires douteux	839 685,70	839 685,70	680 326,80	680 326,80
Dépréciations des créances douteuses	-608 579,07	-608 579,07	-434 238,88	-434 238,88
Autres créances	4 091 040,29	4 091 040,29	2 600 818,33	2 600 818,33
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>16 832,03</i>	<i>16 832,03</i>	<i>192 267,63</i>	<i>192 267,63</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>68 248,26</i>	<i>68 248,26</i>	<i>62 349,86</i>	<i>62 349,86</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>477 781,17</i>	<i>477 781,17</i>	<i>826 539,35</i>	<i>826 539,35</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>3 530 589,61</i>	<i>3 530 589,61</i>	<i>1 522 072,27</i>	<i>1 522 072,27</i>
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	<i>-2 410,78</i>	<i>-2 410,78</i>	<i>-2 410,78</i>	<i>-2 410,78</i>
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	9 144 079,87	9 144 079,87	2 467 830,59	2 467 830,59
Valeurs mobilières de placement	8 402 364,78	8 402 364,78	2 200 120,14	2 200 120,14
Autres disponibilités	741 715,09	741 715,09	267 710,45	267 710,45
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0,00	0,00	0,00	0,00
DETTES	-6 037 443,35	-6 037 443,35	-5 162 113,05	-5 162 113,05
Dettes financières	-714 685,86	-714 685,86	-782 504,23	-782 504,23
Dettes d'exploitation	-298 311,08	-298 311,08	-264 519,72	-264 519,72
Dettes diverses	-5 024 446,41	-5 024 446,41	-4 115 089,10	-4 115 089,10
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-309 623,07</i>	<i>-309 623,07</i>	<i>-181 670,13</i>	<i>-181 670,13</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-79 534,00</i>	<i>-79 534,00</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 339 062,78</i>	<i>-1 339 062,78</i>	<i>-1 186 595,56</i>	<i>-1 186 595,56</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 015 619,44</i>	<i>-1 015 619,44</i>	<i>-1 014 397,83</i>	<i>-1 014 397,83</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-194,09</i>	<i>-194,09</i>	<i>-194,09</i>	<i>-194,09</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-2 359 947,03</i>	<i>-2 359 947,03</i>	<i>-1 652 697,49</i>	<i>-1 652 697,49</i>
TOTAL	8 714 383,78	8 714 383,78	1 213 891,52	1 213 891,52
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	204,77	204,77	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	204,77	204,77	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	57 261 382,33		56 169 301,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		61 860 588,55		64 805 891,52

► VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture au 01/01/2013 en euros	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013 en euros
CAPITAL				
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	822 974,37			822 974,37
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
Prélèvement sur primes d'émission	-967 920,62			-967 920,62
PRIMES DE FUSION				
Primes de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
Prélèvement sur primes de fusion	-186 397,22			-186 397,22
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	1 268 454,45		1 079 596,44	2 348 050,89
REPORT À NOUVEAU	1 527 952,25	163 764,18		1 691 716,43
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	3 227 702,68	-3 227 702,68	3 076 423,35	3 076 423,35
Acomptes sur distribution	-3 063 938,50	3 063 938,50	-3 063 938,50	-3 063 938,50
TOTAL GÉNÉRAL	56 169 301,04	0,00	1 092 081,29	57 261 382,33

► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

► CHARGES

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 559 372,81	3 237 674,51
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	1 243 432,71	2 001 298,06
Primes d'assurance	40 032,84	71 788,12
Taxes foncières	484 654,35	375 085,70
Taxes sur les bureaux	71 632,01	84 483,78
Taxes locatives	101 578,48	102 714,96
Charges locatives	545 535,03	1 367 225,50
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	5 309,54	6 849,36
Entretien réparations	5 309,54	320,00
Travaux refacturables	0,00	6 529,36
GROSSES RÉPARATIONS	584 229,21	285 703,01
Grosses réparations	584 229,21	285 703,01
SERVICES EXTÉRIEURS	268 732,56	401 955,01
Charges locatives non récupérées	258 695,99	396 300,73
Primes d'assurance	10 036,57	5 654,28
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	112 924,73	101 993,92
Commissions et honoraires	65 492,14	101 198,87
Frais de contentieux	47 432,59	795,05
IMPÔTS ET TAXES	344 744,06	439 875,15
Impôts fonciers	243 276,53	350 673,37
Taxes locatives	53 320,99	50 568,06
Taxes sur les bureaux	48 146,54	38 633,72
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 431 392,66	1 442 248,48
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	598 099,29	625 250,88
Rémunération de la société de gestion	556 287,69	578 605,24
Honoraires	27 100,00	26 000,00
Services bancaires	13 211,60	19 145,64
Cotisations et contributions	1 500,00	1 500,00
IMPÔTS ET TAXES	15 857,00	13 650,00
Contribution économique territoriale	15 857,00	13 650,00
AUTRES CHARGES	72 614,06	202 221,09
Frais de tenue de conseils et assemblées	46 607,08	58 111,34
Pertes sur créances irrécouvrables	14 608,00	144 109,75
Autres charges de gestion courante	11 398,98	0,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	4 816,19	4 816,19
Amortissements des immobilisations locatives	4 816,19	4 816,19
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	740 006,12	596 310,32
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	290 019,12	162 100,54
Dotations aux dépréciations des créances diverses	0,00	2 410,78
Provisions pour grosses réparations	449 987,00	431 799,00
CHARGES FINANCIÈRES	4,03	14 709,82
Charges d'intérêt	4,03	14 709,82
CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES	6,26	5,48
Charges exceptionnelles diverses	6,26	5,48
TOTAL CHARGES	3 990 775,76	4 694 638,29
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 076 423,35	3 227 702,68
TOTAL GÉNÉRAL	7 067 199,11	7 922 340,97

PRODUITS

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 350 227,36	7 028 286,46
LOYERS	5 049 862,03	5 012 368,82
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	56 932,62	14 619,58
Produits des activités annexes	56 931,97	12 172,30
Autres produits de gestion courante	0,65	2 447,28
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	596 319,20	531 357,60
Primes d'assurance	40 032,84	71 788,12
Taxes foncières	484 654,35	375 085,70
Taxes sur les bureaux	71 632,01	84 483,78
CHARGES REFACTURÉES	647 113,51	1 469 940,46
Taxes locatives	101 578,48	102 714,96
Charges locatives	545 535,03	1 367 225,50
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	699 955,98	747 206,86
Reprises sur provisions pour grosses réparations	584 229,21	285 703,01
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	115 678,93	459 609,85
Transfert de charges	47,84	1 894,00
PRODUITS FINANCIERS	6 375,62	20 768,36
Produit sur titres de créances négociables	6 375,62	16 840,18
Intérêts de comptes bancaires	0,00	3 928,18
PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 640,15	126 079,29
Produits exceptionnels divers	10 640,15	126 079,29
TOTAL PRODUITS	7 067 199,11	7 922 340,97
TOTAL GÉNÉRAL	7 067 199,11	7 922 340,97

► L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DÉCEMBRE 2013

► 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.

► RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

Modification du descriptif du patrimoine

Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants. Par ailleurs, pour les immeubles détenus en indivision, la surface indiquée correspond désormais à la quote-part de la surface détenu par la SCPI dans l'immeuble.

Evaluation des immobilisations locatives

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

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

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

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

Plan prévisionnel d'entretien

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

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

En 2013, une provision exceptionnelle de 100 000,00€ a été dotée

Amortissements

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

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

Commissions de la Société de Gestion

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

► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

État des variations de l'actif immobilisé

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2012	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013
Terrains et constructions	54 652 802,18	0,00		6 448 593,43	48 204 208,75
Frais d'acquisitions	466 567,83	1 800,00			468 367,83
Agencements	674 815,81	254 541,46		345 789,79	583 567,48
Immobilisations en cours		0,00			
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	55 794 185,82	256 341,46	0,00	6 794 383,22	49 256 144,06
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	118 444,20	4 816,19			123 260,39
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	55 675 741,62	251 525,27	0,00	6 794 383,22	49 132 883,67

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Désignation	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	40 190 518,93	38 791 000,00	46 745 065,75	49 327 000,00
Commerces	7 310 915,54	10 455 000,00	7 299 226,67	12 265 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 631 449,20	3 900 000,00	1 631 449,20	2 000 000,00
TOTAL	49 132 883,67	53 146 000,00	55 675 741,62	63 592 000,00

Détail des immobilisations financières et des dettes financières

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINAN- CIÈRES	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	DÉTAIL DES DETTES FINAN- CIÈRES	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Fonds de roulement syndics	9 549,02	9 549,02	Dépôts de garantis versés	714 685,86	782 504,23
TOTAL	9 549,02	9 549,02	TOTAL	714 685,86	782 504,23

Détail des créances et des dettes diverses

DÉTAIL DES CRÉANCES DIVERSES	Au 31/12/2013	DÉTAIL DES DETTES DIVERSES	Au 31/12/2013
Appels de charges syndics et ADB	1 963 916,85	Acomptes sur charges refacturées	1 963 916,85
Créances fiscales	477 781,17	Dettes fiscales	309 623,07
Fournisseurs Avances / Avoirs à recevoir	85 080,29	Locataires créditeurs	1 339 062,78
Charges avancées en attente de remboursement	25 631,68	Dépôts de garantie des locataires sortis	16 455,07
Créances sur Immeubles vendus	1 538 630,30	Impôt sur plus-values à régulariser	57 338,55
		Quote part Indivisaire chef de file	275 060,37
		Associés dividendes à payer	1 015 813,53
		Compte d'attente "marché des parts"	32 299,00
		Créditeurs divers	14 877,19
TOTAL	4 091 040,29	TOTAL	5 024 446,41

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

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

Variations des plus et moins-values sur cessions d'immeubles

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2012	1 268 454,45
	1 079 596,44
Distribution plus value - 2,50€ par parts	-603 137,50
Lyon Lacassagne	1 863 874,47
Meylan 7 chemin de la Dhuy	-204 153,50
Meylan 9 chemin de la Dhuy	23 012,97
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	2 348 050,89

Affectation du résultat 2012

Bénéfice net 2012	3 227 702,68
Report à nouveau 2012	1 527 952,25
Bénéfice distribuable	4 755 654,93
Dividende versé	-3 063 938,50
Report à nouveau 2013	1 691 716,43

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Diverses charges de la société	648 563,37	685 012,22
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	31 282,80	43 358,22
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 709,99	1 913,90
Conseil de surveillance, assurance	614,29	839,22
Rémunération de la société de gestion	555 442,75	577 380,18
T.V.A. non récupérable sur rémunération de la société de gestion	844,94	1 225,06
Honoraires Commissaires aux comptes	27 100,00	26 000,00
Services bancaires	13 211,60	19 145,64
Cotisations AMF	1 500,00	1 500,00
Cotisations sur la Valeur Ajoutée	15 857,00	13 650,00
Autres charges	38 006,98	156 109,75
Jetons de présence	12 000,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	14 608,00	144 109,75
Autres charges de gestion courante	11 398,98	0,00
TOTAL	686 570,35	841 121,97

DÉTAIL DES PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES		
Indemnités de résiliation	35 359,00	3 918,78
Indemnités de remise en état	21 572,97	0,00
Travaux refacturés		6 529,36
Indemnités assurances		1 724,16
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0,65	2 447,28
TOTAL	56 932,62	14 619,58

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
PRODUITS FINANCIERS		
Revenus titres de créances négociables	6 375,62	16 840,18
Produits financiers divers	0,00	3 928,18
	6 375,62	20 768,36
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses	4,03	3,16
Intérêts sur emprunt		14 706,66
	4,03	14 709,82
RÉSULTAT FINANCIER	6 371,59	6 058,54

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	10 638,30	126 076,00
Produits divers	1,85	3,29
	10 640,15	126 079,29
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges diverses	6,26	5,48
	6,26	5,48
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	10 633,89	126 073,81

INFORMATIONS DIVERSES

État des charges à payer et des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	68 248,26
Créances locataires et comptes rattachés	205 443,80
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	2 364,78
TOTAL	276 056,84

CHARGES À PAYER	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	129 707,70
Locataires avoirs à établir	277 362,40
Dettes fiscales	20 169,21
TOTAL	427 239,31

État de variations des provisions

DÉSIGNATION	Montant au 31 décembre 2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2013
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	720 332,10	449 987,00		584 229,21	586 089,89
Dépréciation des créances clients	434 238,88	290 019,12	101 070,93	14 608,00	608 579,07
Dépréciation des créances diverses	2 410,78				2 410,78
TOTAL	1 156 981,76	740 006,12	101 070,93	598 837,21	1 197 079,74

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montants
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	Néant

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

NATURE DE L'INVESTISSEMENT SITUATION DE L'IMMEUBLE	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot 33 % EN INDIVISION	01/06/2006	654	3 662 010,00	290 984,68	102 441,84	4 055 436,52		
TOTAL BUREAUX PARIS		654	3 662 010,00	290 984,68	102 441,84	4 055 436,52	3 432 000	3 696 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92300 LEVALLOIS 34, rue Kléber	28/06/2007	1 298	5 485 000,00			5 485 000,00		
PUTEAUX ⁽²⁾ Tour Franklin - 20 ^e étage 25 % EN INDIVISION	11/12/2007	582	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40		
93160 NOISY-LE-GRAND VENTE PARTIELLE (RIE) EN 2011 Le Descartes 29, promenade Michel Simon	19/07/1993 21/12/1989	6 868	9 299 390,04		345 555,40	9 644 945,44		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 748	17 709 390,04	172 114,40	345 555,40	18 227 059,84	12 950 000	12 545 000
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	505	609 242,03			609 242,03		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/2001	709	823 224,69			823 224,69		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	945	1 523 987,13			1 523 987,13		
33000 BORDEAUX 31-41, cours d'Albret	01/01/2001	2 548	3 048 980,34		23 450,85	3 072 431,19		
38240 MEYLAN 9A et 9B Chemin de la Dhuy Jar- dins de Maupertuis - Bâtiment D VENTE 2013	01/01/2001							
38240 MEYLAN 7A et 7B Chemin de la Dhuy Jar- dins de Maupertuis - Bâtiment E VENTE 2013	01/01/2001							
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Le Métropole et le Métroport place S. Allende	23/01/1989 23/12/1987	6 745	4 562 576,79		81 576,09	4 644 152,88		
69003 LYON Le Lyrol - 17-19, avenue Lacassagne VENTE 2013	29/12/1987							
83130 LA GARDE Centre Grand Var Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		16 775	17 801 195,63	1 800,00	105 026,94	17 908 022,57	32 945 000	22 550 000

NATURE DE L'INVESTISSEMENT SITUATION DE L'IMMEUBLE	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
COMMERCE PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	315,00	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 200,00	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	193,00	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	107,00	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	212,00	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	854,00	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
TOTAL COMMERCE PARIS		2 880	3 175 672	0	28 877	3 204 550	7 955 000	8 240 000
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		84	96 231,00	0,00	1 665,91	97 896,91	310 000	315 000
COMMERCE PROVINCE								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		6 000	4 005 000,00	3 468,75	0,00	4 008 468,75	4 000 000	4 000 000
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	05/01/2004 01/01/2001	2 113	1 631 449,20			1 631 449,20		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		2 113	1 631 449,20	0,00	0,00	1 631 449,20	2 000 000	1 800 000
TOTAL GÉNÉRAL								
		37 252	48 080 947,87	468 367,83	583 567,09	49 132 883,79	63 592 000	53 146 000
TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT								
			48 080 947,87	468 367,83	583 567,09	49 132 883,79	60 442 000	53 146 000

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

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénables 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 MIXTE DU 4 JUIN 2014

► ORDRE DU JOUR

► RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- 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 réglementées 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 2013,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
- Constat 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,
- Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Ratification de la nomination du dépositaire,
- Nomination de six membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.
- Adaptation de l'article 14 des statuts relatif aux attributions et pouvoirs de la société de gestion concernant le dépositaire et l'expert externe en évaluation,
- Modification de l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion, concernant les honoraires sur réalisation de cessions de parts,
- Adaptation de l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, dans sa rubrique « nomination », à la réglementation en vigueur, et modification du même article,
- Modification de l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, dans sa rubrique « nomination », relative aux conditions pour être candidat au conseil de surveillance,
- Modification de l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, dans sa rubrique « organisation – réunions et délibérations » pour aménager le mode d'élection du président et du vice-président du conseil, prévoir la confidentialité des débats et la possibilité pour le conseil de se doter d'un règlement intérieur,
- Modification de l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, dans sa rubrique « mission », à propos des actes de gestion et de la convocation de l'assemblée,
- Modification de l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, dans sa rubrique « rémunération »,
- Ajout d'un article 19 BIS aux statuts en vue de prévoir la désignation du dépositaire,
- Ajout d'un article 19 TER aux statuts concernant l'expert externe en évaluation,
- Adaptation de l'article 20 des statuts, à la réglementation applicable, et modification du même article pour prévoir la date de réception des formulaires de vote,
- Adaptation de l'article 20 des statuts, à la réglementation applicable, et modification du même article pour prévoir le recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 du Code Monétaire et Financier,
- Adaptation de l'article 21, à la réglementation en vigueur,
- Adaptation de l'article 23 des statuts, à la réglementation en vigueur,
- Actualisation de la numérotation d'articles du Code monétaire et financier mentionnés aux articles 12 et 21 des statuts, suite à la renumérotation du Livre IV Code Monétaire et Financier, et actualisation de l'article 13 des statuts, suite au changement de dénomination de la société de gestion.

► RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Actualisation de l'article 1 des statuts relatif à la forme, au regard de la réglementation applicable,
- Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social,
- Adaptation de l'article 7 des statuts relatif à l'augmentation et réduction du capital, à la réglementation applicable,
- Adaptation de l'article 10 des statuts, relatif aux parts sociales, dans sa rubrique « indivisibilité des parts sociales », afin de préciser les droits en cas de démembrement,
- Adaptation de l'article 11.2 des statuts relatif au traitement des ordres d'achat et de vente afin de préciser le statut des parts au regard de la législation américaine et des ressortissants américains,

➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

➤ PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

➤ DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2013.

➤ TROISIÈME RÉOLUTION

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

➤ QUATRIÈME RÉOLUTION

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

➤ CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2013	3 076 423,35 €
Majoré du report à nouveau	1 691 716,43 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	4 768 139,78 €
AFFECTÉ COMME SUIT :	
Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	3 063 938,50 €
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	1 704 201,28 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 12,7€.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

JOUISSANCE	1 ^{er} trim 2013	2 ^{ème} trim 2013	3 ^{ème} trim 2013	4 ^{ème} trim 2013
Pour un trimestre entier	3,80 €	3,80 €	1,30 €	3,80 €

➤ SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles », à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts 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 2013 :

➤ valeur comptable 57 261 382,33 €
soit 237,35 € 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 2013 :

➤ valeur de réalisation 61 860 588,55 €
soit 256,41 € 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 2013 :

➤ valeur de reconstitution 72 074 823,62 €
soit 298,75 € 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 2014.

➤ 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 de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, 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 2014.

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 5 millions d'€ tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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 d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers 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 2014.

➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de ce que la police d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 614,29€ pour l'exercice 2013.

➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 15 000€ pour l'exercice 2014.

➤ 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 au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 2 709,99€ pour l'année 2013.

➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation CREDIT FONCIER EXPERTISE, pour une durée d'un an. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2014.

➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CREDIT FONCIER EXPERTISE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il sera amené à entrer en fonction le 1er janvier 2015 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI.

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

Il y a cette année 11 candidatures pour 6 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.

➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

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

- ▶ Madame Sylvie BOYER-NARDON
- ▶ Monsieur Daniel DAVRON
- ▶ Monsieur François FERRUS
- ▶ Madame Martine VINCENT
- ▶ MONCEAU RETRAITE & EPARGNE
- ▶ Monsieur Jean-Luc BRONSART
- ▶ Monsieur Jean-Yves DAVID
- ▶ Monsieur Christian LEFEVRE
- ▶ Monsieur Georges PUIPIER
- ▶ Monsieur Patrick WASSE
- ▶ La société AAZ

Ces six candidats sont élus pour une durée de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2016.

➤ VINGT ET UNIÈME 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.

➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser l'article 1 des statuts comme suite pour l'adapter à la réglementation en vigueur.

Ancienne rédaction

« Article 1^{er} - Forme

La Société, objet des présentes, est une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214.50 et suivants, L. 231.8 et suivants et R214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction

« Article 1^{er} - Forme

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants et les articles R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 des statuts comme suit, pour l'adapter à la réglementation en vigueur :

Ancienne rédaction

« Article 2 - Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Nouvelle rédaction

« Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier. »

L'assemblée générale prend acte que cette modification de l'objet social vaut élargissement de la politique d'investissement.

➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 7 des statuts pour l'adapter à la réglementation en vigueur, comme suit :

À l'article 7 des statuts : suppression du 4^{ème} alinéa relatif à l'obligation d'avoir investi au moins les trois-quarts de la précédente augmentation de capital pour en réaliser une nouvelle.

À l'article 7 des statuts : modification du 5^{ème} alinéa comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 7 - Augmentation et réduction du capital

...

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214.59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. ... »

Nouvelle rédaction

« Article 7 - Augmentation et réduction du capital

...

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cessions de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. ... »

➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le dernier alinéa de l'article 10 des statuts afin de préciser les droits en cas de démembrement des parts, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 10 - Parts sociales : Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

Indivisibilité des parts sociales

...

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction

« Article 10 - Parts sociales : Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

Indivisibilité des parts sociales

...

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société :

- toutes communications sont faites à l'usufruitier **qui a seul le droit de prendre part aux votes en** Assemblées Générales et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

- **le nu-propriétaire est informé de la tenue des Assemblées Générales.**

- **les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil. »**

➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 11.2 des statuts relatif au traitement des ordres d'achat et de vente afin de modifier les modalités de transmission d'ordres en changeant le 2^{ème} alinéa, et de préciser le statut des parts au regard de la législation américaine et des ressortissants américains, en introduisant deux nouveaux alinéas après le 2^{ème} alinéa, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 11 – Transmission des parts

...

11.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

...

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 13 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

... »

Nouvelle rédaction

« Article 11 – Transmission des parts

...

11.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

...

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 13 ci-après ou à un intermédiaire **conformément à la réglementation.**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' « Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S. Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation

américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).

... »

➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 14 des statuts à la réglementation en vigueur, comme suit :

À l'article 14 des statuts, après le deuxième tiret du deuxième alinéa, introduction de deux tirets supplémentaires complétant les pouvoirs de la société de gestion rédigés comme suit :

« Article 14 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion

...

- nommer un dépositaire,
- nommer l'expert externe en évaluation, après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale Ordinaire.

... »

➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 17 des statuts, concernant la rémunération de la société de gestion (commissions applicables et précisions quant à leurs taux et assiette) dans le cadre des honoraires sur réalisation de parts sociales, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 17 - Rémunération de la société de gestion

...

Honoraires sur réalisation de parts sociales

Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 11.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la Société, une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 11.3 supra),
- transmission par décès ou donation (article 11.4 supra),
- acquisition de parts réalisée selon les modalités de l'article 11.2 supra par un associé de la Société,

la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 50€ HT par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. »

Nouvelle rédaction

« Article 17 - Rémunération de la société de gestion

...

Honoraires sur réalisation de parts sociales

Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 11.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession de 4% HT assise sur le montant de la transaction.

Pour tous les autres transferts de parts, la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 75€ HT par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. »

➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, à la rubrique « Nomination », à la réglementation en vigueur, comme suit :

À l'article 18 , à la rubrique « Nomination », modification du deuxième et du quatrième alinéa, comme suit :

Ancienne rédaction des 4 premiers alinéas de l'article 18 – Conseil de Surveillance – rubrique « Nomination »

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce conseil est composé de sept membres au moins et douze membres nommés parmi les associés, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. A compter de cette dernière Assemblée Générale ordinaire, le conseil sera composé de sept membres au moins et neuf membres au plus pris parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice.

... »

Nouvelle rédaction

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Le conseil **est** composé de sept membres au moins et neuf membres au plus pris parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois **ans** et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat **vient** à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice.

... »

À l'article 18, à la rubrique « Nomination », ajout d'un dernier alinéa en conformité avec la réglementation en vigueur

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination

...

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, les associés votent sur une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte. »

➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, à la rubrique « Nomination », comme suit :

À l'article 18 , ajout d'un dernier alinéa rédigé comme suit :

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination

...

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au minimum.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

➤ TRENTE ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance à la rubrique « Organisation-réunion et délibérations » pour aménager le mode d'élection du président et du vice-président, et prévoir la confidentialité des débats ainsi que la possibilité pour le conseil de se doter d'un règlement intérieur, comme suit :

Introduction d'un deuxième alinéa à l'article 18 – dans sa rubrique « Organisation – Réunion et délibérations »

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Organisation - Réunions et délibérations

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un Vice-président. ... »

Ajout de deux alinéas à la fin de l'article 18 – dans sa rubrique « Organisation – Réunion et délibérations »

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Organisation - Réunions et délibérations

Les membres sont tenus à la confidentialité des débats. Ils s'interdisent d'utiliser tant pour eux-mêmes que pour leurs alliés et affiliés, toute information portée à leur seule connaissance. Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance à la rubrique « Mission » comme suit :

À l'article 18 des statuts, à la rubrique « Mission », ajout de trois derniers tirets supplémentaires en fin de rubrique, rédigés comme suit :

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Mission

- Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.
- Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.
- En cas de la défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée devant pourvoir à son remplacement. »

➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 des statuts dans sa rubrique « rémunération », comme suit :

Remplacement du titre de la rubrique par « jetons de présence », et ajout à la fin du dernier alinéa, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Rémunération

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance. »

Nouvelle rédaction

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Jetons de présence

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance (le défraiement ne pourra excéder un montant de 500€ par conseil et par personne) ; les frais de déplacements engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de présenter le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale sont également remboursés sur justificatifs. »

➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un article 19 BIS aux statuts en vue de prévoir la désignation du dépositaire, comme suit :

« Article 19 bis - Dépositaire

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.

Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI »

➤ TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un article 19 TER aux statuts en vue de prévoir la désignation du dépositaire, comme suit :

« Article 19 ter - Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion pour 5 ans.

L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

➤ TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 des statuts pour préciser la date de réception des formulaires de vote, comme suit :

À l'article 20, à la rubrique « Convocation » modification du 5^{ème} alinéa comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 20 – Assemblées Générales

Convocation

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte que des formulaires reçus par la Société avant la réunion de l'Assemblée dans les conditions réglementaires.

Nouvelle rédaction

« Article 20 – Assemblées Générales

Convocation

...
 Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.
 ... »

➤ TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 des statuts afin de prévoir le recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 du Code Monétaire et Financier, comme suit :

À l'article 20, à la rubrique « Convocation », ajout de deux alinéa à la fin de la rubrique :

« Article 20 – Assemblées Générales

...
 Convocation

...
 Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation. »

➤ TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 21 des

statuts à la réglementation en vigueur en introduisant un alinéa supplémentaire après le 5^{ème} alinéa comme suit :

« Article 21 – Assemblée Générale Ordinaire

...
 Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation qui lui est présentée par la société de gestion.
 ... »

➤ TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adapter l'article 23 des statuts à la réglementation en vigueur en modifiant le dernier alinéa comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 23 – Consultation par correspondance

...
 Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales. »

Nouvelle rédaction

« Article 23 – Consultation par correspondance

...
 Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée. »

➤ QUARANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser les article 12 et 13 des statuts, comme suit :

À l'article 12 des statuts : remplacement de « L 214-55 » par « L. 214-89 » suite à la renumérotation du Code Monétaire et Financier.

À l'article 13 des statuts, prise en compte du changement de dénomination de la société de gestion : remplacement de « BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, BNP PARIBAS REIM » par « BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE, BNP PARIBAS REIM FRANCE »

À l'article 21 des statuts : remplacement de « L 214-76 » par « L. 214-106 » suite à la renumérotation du Code Monétaire et Financier.

➤ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

20^{ème} résolution – 6 postes à pourvoir – 11 candidats

NOM – PRÉNOM	ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	ÂGE	NOMBRE DE PARTS
Sylvie BOYER-NARDON (*)	Médecin - Présidente de l'Association ADPPS - Vice-présidente du conseil de surveillance de Soprorente.	54 ans	915
Daniel DAVRON (*)	Gérant de sociétés.	67 ans	709
François FERRUS (*)	Conseiller d'entreprise - Ancien Conseiller Régional d'Île-de-France - Ancien membre du Cabinet du premier ministre - Président du conseil de surveillance de France Investipierre et membre du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre.	72 ans	900
Martine VINCENT (*)	Retraîtée du groupe AGF ALLIANZ depuis 2007 en tant qu'ingénieur patrimonial.	67 ans	48
MONCEAU RETRAITE & ÉPARGNE (*), société d'assurances, représentée par M. Marc Billaud, Directeur Général Délégué.			36095
Jean-Luc BRONSART	Investisseur immobilier privé - Gérant de patrimoine - Président de plusieurs conseils de surveillance de SCPI.	59 ans	70
Jean-Yves DAVID	Cadre hospitalier.	57 ans	65
Christian LEFEVRE	Ingénieur en épargne financière CARDIF - Responsable Centre de Gestion de Patrimoine Membre du conseil de surveillance d'autres SCPI.	63 ans	50
Georges PUIPIER	Retraité. Directeur Honoraire de Banque.	67 ans	48
Patrick WASSE	Adjoint au directeur des opérations (depuis 2012). Responsable Audit des comptes et procédures (avant 2012).	50 ans	57
AAAZ SCI – Structure familiale dont le patrimoine est composé de parts de SCPI, représentée par M. Serge Blanc.			50

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

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 1^{er} 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^{er} juillet 2007)

