



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

**SOPRORENTE**

Rapport annuel 2014





# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

Jacqueline FAISANT

- **MEMBRES**

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANCQUEVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Sofia MERLO**

Co-Présidente du Pôle Wealth Management de BNP Paribas

- **VICE-PRÉSIDENTE**

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

- **MEMBRES**

**Béatrice BELORGEY**

Directeur Adjoint Banque Privée France

**François DEBIESSE**

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

**Henri FAURE**

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**Cardif Assurance Vie**

représentée par **M<sup>me</sup> Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Arnaud ROMANET-PERROUX**

BNP PARIBAS REIM FRANCE

300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

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

## LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### • PRÉSIDENT

#### **Gabriel SCHREIBER**

Résidence des Imbergeres  
10, rue Paul Couderc  
92330 Sceaux

### • VICE-PRÉSIDENT

#### **Sylvie BOYER NARDON**

18, avenue de la République  
92500 Rueil Malmaison

### • MEMBRES

#### **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

#### **Patrick WASSE**

20, rue Voltaire  
89400 Migennes

#### **Monceau Retraite et Épargne, représentée par Marc BILLAUD**

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

## SOPRORENTE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

**Siège social :** 167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux

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

note d'information mise à jour en juillet 2014

**SIREN :** 318 209 426 RCS Nanterre

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### • TITULAIRE

#### **Pascal LALBIE**

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

### • SUPPLÉANT

#### **BLM et associés**

26 bis, rue Amelot  
75011 Paris

## DÉPOSITAIRE

### **BNP Paribas Securities Services**

3, rue d'Antin  
75002 Paris

## EXPERT IMMOBILIER

### **Crédit Foncier Expertise**

4, quai de Bercy  
94224 Charenton Cedex

# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2014

### 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 : ..... 1 912 associés

### LES CHIFFRES CLÉS

#### ► LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	55,12 M€	228,47 €
Valeur de réalisation	62,33 M€	258,36 €
Valeur de reconstitution	73,16 M€	303,24 €

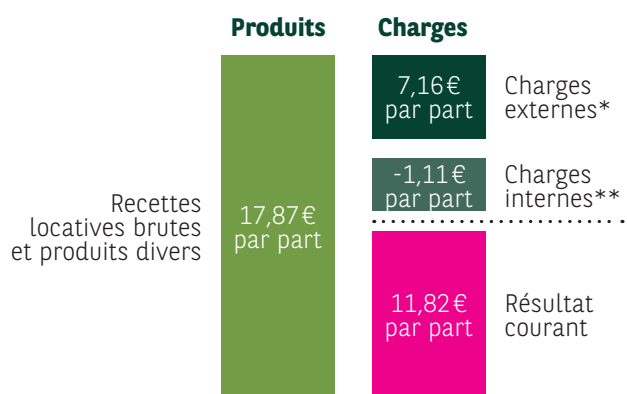
#### ► LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	12,00 €
Distribution complémentaire	2,50 €
Report à nouveau cumulé	6,88 €

#### ► LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	1 151 643 €
Nombre de parts échangées	5 137 parts
Prix moyen net vendeur	224 €
Prix moyen acheteur	247 €
Confrontations	Mensuelles
	Dernier jour ouvré à 12h00

### 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	Variation du prix moyen de la part
3,22 %	10,70 %	5,90 %	-0,85 %

#### DÉFINITIONS

- le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- la **variation du prix moyen de la part 2014/2013** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

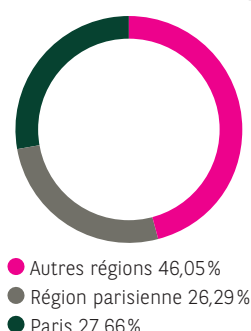
### IMMOBILIER CHIFFRES CLÉS

<b>24</b> Immeubles	<b>85,80 %</b> Taux d'occupation financier*	<b>4,27 M€</b> De loyers facturés
------------------------	--	--------------------------------------

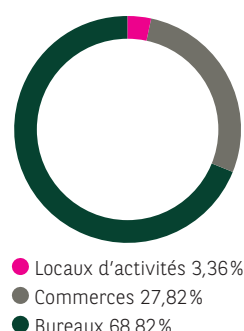
\* Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

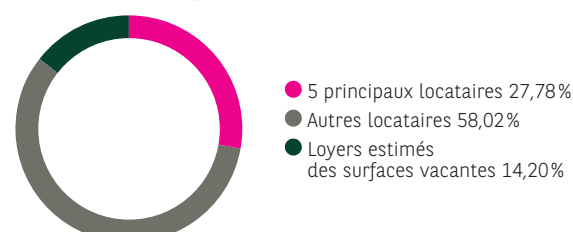
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF







# RAPPORT ANNUEL 2014

## SOMMAIRE

La Société de Gestion.....	2
La SCPI.....	3
La SCPI en bref.....	4
Le contrôle interne.....	6
Les marchés immobiliers.....	7
La responsabilité sociétale des entreprises.....	8
Le rapport de la Société de Gestion.....	9
Le rapport du conseil de surveillance.....	17
Les rapports du commissaire aux comptes.....	18
Les comptes annuels de l'exercice 2014.....	20
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	31



# 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 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 a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>e</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

## LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

## LES ACTEURS DU 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 ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

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

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

- les Inspecteurs 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 2 118 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à l'année 2013. Après un 3<sup>ème</sup> trimestre en retrait, le 4<sup>ème</sup> trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m<sup>2</sup> enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m<sup>2</sup>, soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte. Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont bondi de 24% en 2014 par rapport à 2013.

Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8%. L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (-1%). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23% des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m<sup>2</sup> recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11% des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## COMMERCE

En 2014, dans un contexte économique contrasté (PIB +0,4% et hausse du chômage), les dépenses de consommation continuent de se redresser (+0,6% en 2014 contre +0,3% en 2013).

La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1,2% sur un an à la fin de l'année 2014, malgré un léger fléchissement au dernier trimestre. Les performances sectorielles sont toutefois hétérogènes. Les secteurs des équipements de l'information, de la beauté-santé et de la culture-loisirs ont été dynamiques. L'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer se portent mieux qu'en 2013, malgré un marché résidentiel en berne, justifiant les résultats de l'ameublement. 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 pour atteindre des records comme sur l'avenue des Champs-Élysées (20 000 €/m<sup>2</sup> 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 2015, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique, en Europe comme en France, et une stabilisation du chômage, la consommation des ménages devrait légèrement s'accroître (+0,9%).

## INVESTISSEMENT

Avec 26,6 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2014 (+41% sur un an), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa deuxième meilleure année historique après 2007. L'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Les grands institutionnels français ont accéléré leurs processus d'investissement en se concentrant sur les grandes opérations. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche également de très bons résultats, en hausse de 38%. En termes de typologie, les investisseurs se tournent toujours vers les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux et les commerces. Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement étrangers dominent le marché français avec 35% des montants engagés. Les acteurs disposant d'importantes liquidités tels que les compagnies d'assurances françaises et les SCPI/OPCI sont également bien présents sur le marché (34% des montants engagés). De son côté, les taux de rendement de bureaux se contractent, mécaniquement, par l'afflux de liquidité et de la baisse sensible des taux financiers. Paris QCA affiche dorénavant un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Sur l'ensemble de l'année 2015, les volumes investis resteront élevés, compris entre 23 et 25 milliards d'euros. Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus values et pouvoir collecter de nouvelles liquidités.

## BUREAUX EN RÉGIONS

En 2014, le marché des bureaux en Régions rebondit de 7% par rapport à 2013, avec 1 315 000 m<sup>2</sup> placés. Après trois années de baisse, la courbe s'est inversée pour atteindre un volume en ligne avec la moyenne décennale. Avec 243 000 m<sup>2</sup> placés, Lyon maintient sa première place malgré une baisse de 4%, Lille se maintient à 166 000 m<sup>2</sup> (-3%). Les marchés de Toulouse (140 000 m<sup>2</sup>) et Aix/Marseille (126 400 m<sup>2</sup>) font de belles performances (+27% et +18%). Cette hausse globale est due principalement aux transactions de grandes surfaces qui ont tiré le marché vers le haut avec une augmentation de 35% par rapport à 2013. En effet, 25 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été réalisées en Régions représentant 20% des volumes commercialisés. On recense notamment les 25 500 m<sup>2</sup> de SAFRAN à Toulouse Blagnac, les 23 000 m<sup>2</sup> d'Amadeus à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes) ou la Caisse d'Épargne pour 17 700 m<sup>2</sup> dans la tour Incity (Lyon Part-Dieu). Le classement des secteurs d'affaires en Régions montre que Toulouse Blagnac est en haut du podium avec 70 000 m<sup>2</sup> placés, devant Lille centre (65 000 m<sup>2</sup>). Lyon Gerland occupe la troisième place avec 58 000 m<sup>2</sup> et dépasse pour la première fois la Part-Dieu qui est à égalité avec Euroméditerranée (46 000 m<sup>2</sup>). L'offre à un an se stabilise à 2 460 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, le marché est à deux vitesses : le volume d'offres de seconde main poursuit sa tendance à la hausse (+4%), alors que l'offre neuve enregistre une baisse de -7%. La part de l'offre neuve est au plus bas depuis 2007, elle ne représente aujourd'hui que 27% de l'offre globale. Les valeurs locatives moyennes sont en hausse, que ce soit pour les biens neufs ou de seconde main. Cette tendance est toutefois à relativiser au regard de la progression du recours aux mesures d'accompagnement.

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années, déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter six grands principes axés autour de la prise en compte des questions

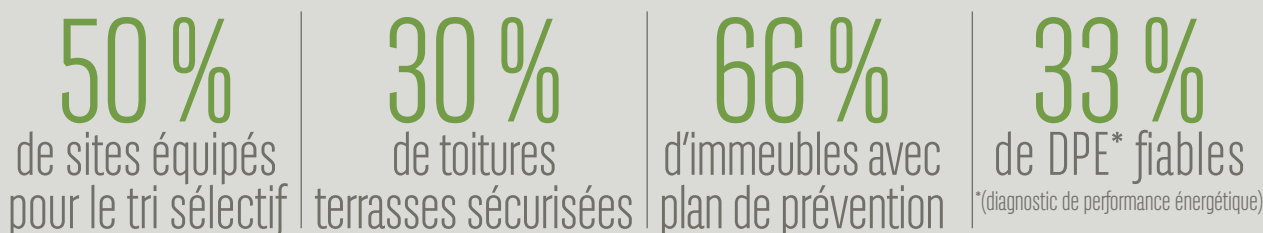
ESG (Environnementales, Sociétales et de Gouvernance), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Notre premier reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2013 est disponible sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

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

**La société de gestion  
BNP Paribas REIM France**

## LE POINT SUR SOPRORENTE

En valeur vénale, 41 % des actifs de Soprorente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



ACCÈS PMR



Retrouvez l'intégralité du rapport RSE et nos définitions sur [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'exercice 2014, suivant le plan stratégique préparé par votre Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance et la commission «Avenir Soprorente», votre SCPI a poursuivi le recentrage progressif de son patrimoine à travers plusieurs actions structurantes :

- arbitrer les actifs arrivés à maturité et ne correspondant plus aux standards actuels de marché : c'est ainsi que sur l'exercice 2014, l'actif sis Cours d'Albret à Bordeaux a été cédé pour 3,9 M€ net vendeur, et une promesse de vente sur l'actif du Métropole à Villeneuve d'Ascq a été signée pour un prix d'environ 3,5 M€ ;
- investir sur des sites tertiaires ou de commerces à potentiel, en privilégiant les actifs dits « ERP » (Établissements Recevant du Public) : ainsi, en 2014 ont été acquis l'agence bancaire occupée par CAIXA sis avenue Philippe Auguste à Paris 11<sup>ème</sup> et une agence Pôle Emploi située à Bron (69), pour un prix total de l'ordre de 4,8 M€.

En parallèle, la Société de Gestion a poursuivi ses efforts commerciaux sur les principaux actifs vacants du patrimoine, elle a notamment signé deux baux pour plus des deux tiers des surfaces de l'immeuble du 47, boulevard Diderot à Paris 12 (actif ayant fait l'objet d'une rénovation complète en 2013).

Ces efforts ont permis au taux d'occupation de retrouver un niveau proche de 86% en fin d'année, après un point bas à 79,4% en milieu d'exercice. Cependant, plusieurs étapes restent à franchir pour retrouver un taux d'occupation plus en ligne avec les ambitions de performance de cette SCPI. À noter, la vente de Villeneuve d'Ascq prévue en fin d'exercice 2015 permettra à elle seule un gain d'environ 8%.

La Société de Gestion va s'employer à poursuivre cette stratégie en 2015, via notamment la recherche d'investissements pour réemploi des fonds disponibles. Ces investissements pourront également s'effectuer en ayant recours aux capacités d'endettement de votre SCPI. Les conditions actuelles de financement bancaire plaident incontestablement pour un usage, certes raisonné, mais plus ambitieux de ce mode de financement. L'optimisation de l'emploi des capitaux disponibles passe aujourd'hui, dans le contexte des taux, par la mise en place d'une politique rigoureuse de surinvestissement quasi-permanent.

Ces perspectives seront le point de départ d'un nouveau développement de votre société, appuyé à moyen terme, pourquoi pas, par une réouverture de son capital.

Pour mémoire, les assemblées générales ordinaire et extraordinaire réunies en 2014 ont approuvé les modifications des statuts de votre SCPI, en relation principalement avec la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI.

En application de ces décisions, BNP Paribas Securities Services a été nommé en qualité de dépositaire et a mis en œuvre ses missions.

## LE PATRIMOINE ÉVOLUTION

### ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI Soprorente a renforcé son positionnement en actifs dits « ERP » (Établissement Recevant du Public), en se portant acquéreur notamment d'une agence Pôle emploi à Bron et d'une agence bancaire Caixa Banque à Paris 11<sup>ème</sup>.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net acheteur
Paris 11 <sup>ème</sup> 73/79, av Philippe Auguste	311	Commerce	2,8 M€
BRON (69) 5, av du 8 mai 1945	694	Bureaux	2,0 M€
<b>Total</b>			<b>4,8 M€</b>

Ces deux acquisitions ont été réalisées au taux de rendement moyen acte en main de 5,64% (5,11% pour Paris et 6,35% pour Bron). Pôle Emploi a pris les locaux à l'état neuf, à travers un bail de 9 ans dont 6 ans fermes, à compter du 24 janvier 2014.

Au 31 décembre 2014, votre SCPI présente des capitaux disponibles à l'investissement de 4,90 M€, dont 1,83 M€ sous promesse d'achat (deux locaux commerciaux à Lyon : une pharmacie et une agence bancaire). Le solde des capitaux a vocation à être investi dès qu'un projet, ciblant la stratégie de la SCPI, sera identifié.



### CESSIONS

La Société de Gestion a par ailleurs poursuivi sa politique d'arbitrage visant à céder des actifs arrivés à maturité et dont le potentiel a été épuisé. En 2014, Soprorente a cédé l'actif de Bordeaux / Cours d'Albret, représentant 7,1% de la valeur des actifs de la SCPI au 31/12/2014, et signé une promesse de vente pour l'actif de Villeneuve d'Ascq, qui représente, à la même date, 6,4% de la valeur des actifs.

La réalisation de ces deux opérations est très structurante à plus d'un titre. A elles deux, elles constituent près de 11% des loyers de la SCPI. La cession de ces opérations marque une étape en ce sens qu'elles représentent l'une et l'autre une « ligne » assez lourde pour la SCPI, compte tenu de leur marché respectif relativement étroit.

Enfin le réemploi des fonds résultant de ces cessions confortera la mise en place de la stratégie d'investissement en locaux ERP rappelée ci-dessus.

Le prix net vendeur de Bordeaux (3,9 M€) est à comparer à sa valeur vénale au 31 décembre 2014 (3,0 M€).

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Bordeaux (33) Cours d'Albret	2 687 m²	Bureaux	3,9 M€

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(AU 31 DÉCEMBRE 2014, EN % DES VALEURS VENALES)

Paris et sa région reste majoritaire dans les investissements (environ 55%). Les locaux commerciaux totalisent un quart des investissements, ce qui fait de cette classe d'actifs une composante majeure dans l'établissement de la performance de votre SCPI.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	TOTAL
Paris	7,66%	19,99%	-	<b>27,66%</b>
Région Parisienne	22,36%	0,57%	3,36%	<b>26,29%</b>
Province	38,80%	7,26%	-	<b>46,05%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>68,82%</b>	<b>27,82%</b>	<b>3,36%</b>	<b>100%</b>

À périmètre constant,  
la valeur vénale  
de Soprorente  
a progressé de

**1,14%**

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

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de la SCPI SOPRORENTE à la fin de l'année 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 55 119 000€ hors droits, contre 53 146 000€ fin 2013, soit une hausse de 3,7% compte tenu des deux dernières acquisitions réalisées.

À périmètre constant, les valeurs vénales restent relativement stables avec une hausse de 1,14%. Cette stabilité trouve son explication dans les deux tendances fortes retenues par les experts immobiliers, chacune produisant un effet neutralisant celui de l'autre : le mouvement baissier des valeurs locatives de marché (VLM) d'une part, la baisse des taux de rendement et de capitalisation appliqués par l'expert, d'autre part. Très traditionnellement, les mouvements locatifs influent assez directement sur la valeur des immeubles. Elle s'apprécie avec une relocation et marque un retrait avec un congé. De même, la réalisation de travaux de rénovation significatifs en cours d'exercice marque une revalorisation de l'actif concerné (boulevard Diderot Paris 12 : +14%).

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

	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2014 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation par part
Valeur de réalisation	61 861 K€	256,41€	62 331 K€	258,36€	+0,76%
Valeur de reconstitution	72 075 K€	298,75€	73 157 K€	303,24€	+1,50%

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Au 31 décembre 2014, 24 immeubles constituent le portefeuille immobilier de Soprorente.

Sur l'exercice, la SCPI a enregistré 8 congés représentant 402 K€ de loyer annuel. En parallèle, 4 relocations ont été signées représentant un total de 239 K€ de loyer annuel.

Même si le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2014 est inférieur à celui de 2013, il est important de noter la sensible amélioration intervenue en fin d'exercice, avec notamment la signature d'un bail, portant sur environ 2,25% des surfaces vacantes, sur l'immeuble du boulevard Diderot à Paris 12, après la réalisation d'importants travaux de rénovation.

La vente de l'actif de Bordeaux/Cours d'Albret, en majorité vacant, contribue au redressement du taux d'occupation.

Moyenne 2013	85,3%
Au 31/03/2014	82,3%
Au 30/06/2014	79,4%
Au 30/09/2014	81,5%
Au 31/12/2014	85,8%
Moyenne 2014	82,2%



## PRINCIPAUX CONGÉS DE 2014

Le montant des loyers annuels des principaux congés est de 402 K€

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
Bordeaux (33) 31/41, cours d'Albret	585	Bureaux	COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
Bordeaux (33) 31/41, cours d'Albret	488	Bureaux	COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
Bordeaux (33) 31/41, cours d'Albret	309	Bureaux	COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
Paris (13) 69, boulevard Saint Marcel	193	Commerce	MEILLEUR TAUX
Fontenay-sous-Bois (94) 82-184, avenue M <sup>al</sup> De Lattre De Tassigny	478	Locaux d'activité	YDEO
Toulouse (31) 6, place Wilson	156	Bureaux	GALYS
Villeneuve d'Ascq (59) 20, place Salvador Allende	216	Bureaux	AKXIA
Villeneuve d'Ascq (59) 20, place Salvador Allende	65	Bureaux	AKXIA

## PRINCIPALES RELOCATIONS EN 2014

Le montant des loyers annuels des principales relocations est de 239 K€

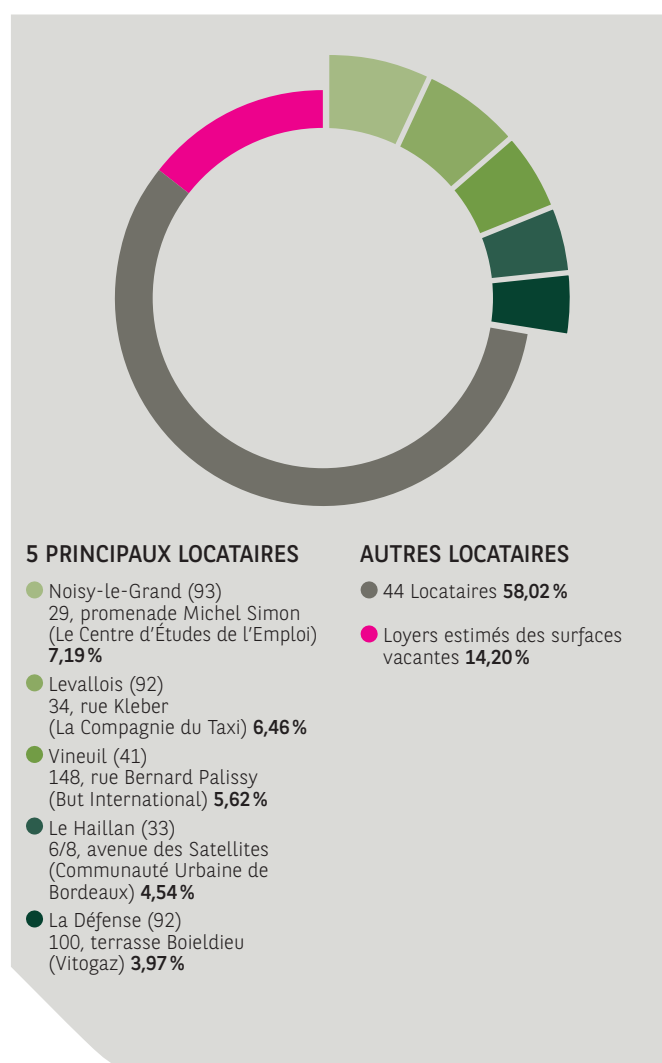
Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
Toulouse (31) 6, place Wilson	254	Bureaux	GALYS
La Garde (83) Centre d'affaires Grand Var	108	Bureaux	INVEST 94
Paris (12) 47, boulevard Diderot	305	Bureaux	ALTER&GO GROUPE
Paris (13) 69, boulevard Saint-Marcel	193	Commerce	SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION AMIDIS

## PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2014

Aucun renouvellement n'a eu lieu en 2014.

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS)

Les cinq contributeurs les plus importants aux loyers de Soprorente restent inchangés par rapport à 2013. Leur poids s'est cependant légèrement accru (27,8% vs 26,6% en 2013).



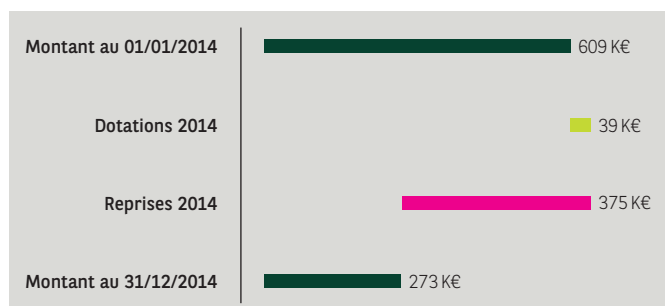
Le Haillan (33)

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les reprises d'environ 375 K€ ont concerné principalement le recouvrement des sommes dues par les locataires ALPF au Métropole à Villeneuve d'Ascq (130 K€) et la Compagnie des taxis à Levallois (117 K€).

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)



### PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2014

Immeuble	Montant	Commentaires
Villeneuve d'Ascq (59) Le Métropole	77 K€	Procédure collective
Villeneuve d'Ascq (59) Le Métropole	43 K€	Contestation de charges

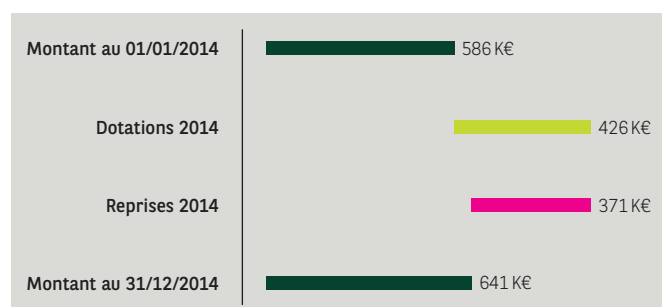


## LES TRAVAUX

En 2014, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de près de 371 K€. Ces dépenses ont principalement concerné la fin du chantier de rénovation du boulevard Diderot à Paris 12 (324 K€) et la rénovation de bureaux à Fontenay-sous-Bois (39 K€).

Sur l'exercice 2014, la dotation à la provision pour grosses réparations s'est élevée à 426 K€, soit 6 % des loyers facturés à laquelle s'est ajoutée une provision exceptionnelle de 100 K€. Cette provision exceptionnelle ne sera pas reconduite en 2015.

### PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Compte tenu de la situation locative difficile au cours de l'exercice, le résultat net de l'exercice 2014 s'est élevé à 2 851 624,82 € contre 3 076 423,35 € au titre de l'exercice 2013.

La distribution a été ramenée à 14,50 € par part, incluant 2,50 € prélevés sur le poste plus-values sur cession d'immeubles.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau représente 6,88 € par part, soit 5,6 mois de distribution.

### DISTRIBUTION COURANTE 2014 (par part)

**12 €**

### +/- VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (par part)

**2,50 €**

### DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

**0,1506 €**

### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (PAR PART - 15,5 %)

**NS**

### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR\* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (PAR PART - 39,5 %)

**NS**

\* Sauf cas de dispense justifié



## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2014 (NOMINAL DE LA PART : 153 €)

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

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2014

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
5 137	224 €

Le prix d'exécution moyen est resté stable (224 € fin 2014 contre 225 € fin 2013) alors que le nombre de parts échangées a fortement progressé passant de 1,2% du nombre de parts en capital à 2,2% en 2014. Le dernier prix d'exécution de 2014 s'est établi à 224 € la part contre 223 € en 2013.

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2014

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)
1 361	0,56%	0,43%

Au 31 décembre 2014, les parts étaient inscrites à la vente à des prix d'exécution situés entre 239 €/part et 300 €/part.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2014	5 137	2,13%	NS	1 361	28 102*

\* Commission de cession validée par l'AGE du 4 juin 2014.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	235,24 €	278,00 €	250,00 €	229,00 €	223,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	267,00 €	270,00 €	242,00 €	225,00 €	224,00 €
Prix acheteur moyen correspondant <sup>(1)</sup>	296,00 €	299,00 €	268,00 €	249,00 €	245,95 €
Dividende versé au titre de l'année	15,80 €	11,20 € <sup>(3)</sup>	12,70 € <sup>(4)</sup>	12,70 € <sup>(4)</sup>	12,00 € <sup>(4)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	5,34%	3,75%	4,74%	5,10%	4,87%
Report à nouveau cumulé par part	5,21 €	6,33 €	7,01 €	7,06 €	6,88 €

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

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

(3) 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.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice 2014, la SCPI SOPRORENTE a acheté le 23 mars 2015 deux actifs situés à Lyon 8<sup>ème</sup>, boulevard de l'Europe, pour un prix de 1,83 M€ :

- une pharmacie de 180 m<sup>2</sup> ;
- une agence bancaire LCL de 200 m<sup>2</sup>.

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, pour un montant de 2,50 € par part.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euro H.T.)

Année	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	21,07	98,00	19,85	90,80	20,78	97,00	20,93	98,56	17,42	97,49
Produits financiers avant prélèvement	0,08	0,37	0,12	0,55	0,09	0,40	0,03	0,12	0,15	0,86
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,35	1,63	1,89	8,65	0,56	2,60	0,28	1,32	0,30	1,66
<b>Total revenus</b>	<b>21,50</b>	<b>100,00</b>	<b>21,86</b>	<b>100,00</b>	<b>21,42</b>	<b>100,00</b>	<b>21,24</b>	<b>100,00</b>	<b>17,87</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,47	11,49	2,37	10,84	2,40	11,20	2,31	10,86	2,07	11,58
Autres frais de gestion	0,35	1,63	0,58	2,65	0,55	2,58	0,43	2,04	0,46	2,55
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,70	17,21	0,86	3,93	1,19	5,54	2,44	11,51	1,70	9,51
Charges locatives non récupérées	2,83	13,16	3,79	17,34	3,90	18,23	3,01	14,18	2,94	16,45
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>9,35</b>	<b>43,49</b>	<b>7,60</b>	<b>34,76</b>	<b>8,04</b>	<b>37,54</b>	<b>8,19</b>	<b>38,57</b>	<b>7,16</b>	<b>40,09</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,11
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes<sup>(3)</sup></b>										
Pour travaux	-2,18	-10,14	1,24	5,67	0,61	2,83	-0,56	-2,62	0,23	1,28
Autres	0,60	2,79	0,67	3,06	-0,63	-2,92	0,83	3,91	-1,36	-7,61
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-1,56</b>	<b>-7,26</b>	<b>1,93</b>	<b>8,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,29</b>	<b>1,38</b>	<b>-1,11</b>	<b>-6,22</b>
<b>Total charges</b>	<b>7,79</b>	<b>36,23</b>	<b>9,53</b>	<b>43,59</b>	<b>8,04</b>	<b>37,54</b>	<b>8,49</b>	<b>39,96</b>	<b>6,05</b>	<b>33,87</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>13,71</b>	<b>63,77</b>	<b>12,33</b>	<b>56,41</b>	<b>13,38</b>	<b>62,46</b>	<b>12,75</b>	<b>60,04</b>	<b>11,82</b>	<b>66,13</b>
Variation du report à nouveau	-2,09	-9,72	1,13	5,17	0,68	3,17	0,05	0,24	-0,18	-1,01
Variation autres réserves										
<b>Revenus distribués</b>										
<b>avant prélèvement</b>	<b>15,80</b>	<b>73,49</b>	<b>11,20</b>	<b>51,24</b>	<b>12,70</b>	<b>59,29</b>	<b>12,70</b>	<b>59,80</b>	<b>12,00</b>	<b>67,14</b>
<b>après prélèvement</b>	<b>15,78</b>	<b>73,39</b>	<b>11,16</b>	<b>51,05</b>	<b>12,67</b>	<b>59,15</b>	<b>12,69</b>	<b>59,77</b>	<b>11,94</b>	<b>66,81</b>

Hors charges locatives récupérables.

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

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

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



## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en Euro)

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 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2014	160 979,57	11 466,75	73 175,87	76 336,95	0,00
	2013	241 232,56	31 706,57	118 527,11	90 998,88	0,00
Dettes litigieuses	2014	0,00				
	2013	0,00				
<b>Total</b>	<b>2014</b>	<b>160 979,57</b>	<b>11 466,75</b>	<b>73 175,87</b>	<b>76 336,95</b>	<b>0,00</b>
	<b>2013</b>	<b>241 232,56</b>	<b>31 706,57</b>	<b>118 527,11</b>	<b>90 998,88</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2014 (en Euro)

Valeur comptable (résultant du bilan)	
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	50 186 739,58 €
Valeur nette des autres actifs	7 212 160,11 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>57 398 899,69 €</b>
Soit pour une part :	
	<b>237,92 €</b>
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale (expertise)	55 119 000,00 €
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	7 212 160,11 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>62 331 160,11 €</b>
Soit pour une part :	
	<b>258,36 €</b>
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	62 331 160,11 €
Frais d'acquisition	3 803 211,00 €
	<b>66 134 371,11 €</b>
Commission de souscription	7 023 119,06 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>73 157 490,17 €</b>
Soit pour une part :	
	<b>303,24 €</b>

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## EMPLOI DE FONDS (en Euro)

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
(1) Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	27 075 139,50	3 072 431,19	30 147 570,69
+/- Value sur cessions d'immeubles	6 171 942,65	784 090,04	6 956 032,69
- Distribution de la plus value	-3 823 891,75	-603 137,50	-4 427 029,25
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-76 331 283,65	-4 768 626,67	-81 099 910,32
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 329 004,11	-3 700,00	-2 332 704,11
(5) + Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
(6) - Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>(7) = Solde</b>	<b>6 301 036,90</b>	<b>-1 518 942,94</b>	<b>4 782 093,96</b>

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

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

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

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Après des années marquées par la crise économique, l'année 2014, avec l'année 2015, marque une transition. Certes, comme cela avait été annoncé, le résultat de l'année baisse encore, mais les travaux de rénovation de l'immeuble du boulevard Diderot à Paris se sont achevés début 2015 et deux locaux ERP, cible privilégiée par votre conseil, ont été acquis dans le courant de 2014, ce qui entraînera de nouveaux revenus pour les exercices à venir.

D'autres acquisitions similaires suivront cette année, car l'immeuble du cours d'Albret à Bordeaux, dont les bureaux se vidaient, a été cédé fin 2014 dans de bonnes conditions et une solution est en vue pour l'immeuble Métropole à Villeneuve d'Ascq, pratiquement inoccupé aujourd'hui.

La politique d'arbitrage mise en œuvre en plein accord avec la Société de Gestion se poursuit ainsi pour améliorer la qualité et le taux d'occupation du patrimoine immobilier. Elle se traduit par une stabilisation de la valeur de réalisation de Soprorente (patrimoine immobilier et autres actifs), en légère augmentation fin 2014 après 2 années de baisse modérée.

Compte tenu de la baisse conjoncturelle du résultat, votre société n'a pu maintenir strictement le niveau global des montants distribués, mais leur réduction s'est limitée à 5% grâce au complément apporté par le versement de plus-values à hauteur de 2,50€ par part, comme vous l'avez décidé en juin 2014.

Votre conseil vous recommande d'ailleurs de poursuivre cette politique de distribution raisonnée du stock de plus-values en 2015.

\*  
\* \*

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

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5<sup>ème</sup> résolution. Le résultat est légèrement inférieur aux acomptes trimestriels payés, mais, en accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2014 au niveau des acomptes payés, la différence étant prélevée sur le report à nouveau. Ce dernier reste néanmoins à un niveau élevé (près de 7 mois de distribution).

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6<sup>ème</sup> résolution qui prévoit la distribution complémentaire en 2015 d'une partie du stock de plus-values.

La valeur de réalisation à fin 2014, objet de la 8<sup>ème</sup> résolution, est en légère augmentation à 258 euros par part, la valeur globale du patrimoine étant moins affectée par la non-occupation des immeubles en travaux ou en vente. De son côté, la valeur de la part sur le marché secondaire est restée stable pendant toute l'année 2014 autour de 224€, soit un niveau de décote un peu supérieur à 10%, dans un marché un peu plus actif que l'année précédente avec 5.000 parts échangées.

\*  
\* \*

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

À la suite de l'Assemblée Générale du 4 juin 2014, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion les 4 juin, 8 octobre et 10 décembre 2014, puis le 4 mars 2015 ; cette dernière réunion a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2014 et à la préparation de l'Assemblée Générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné en février 2015 les comptes de l'exercice 2014.

## CONCLUSION

**Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2014 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 les résolutions présentées par la Société de Gestion (résolutions 1 à 16) et vous recommande de les adopter.**

Le Conseil de Surveillance



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 2014, 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 vénale 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 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 vénale 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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 23 avril 2015

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

J'ai été avisé des conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier qui ont été autorisées au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société BNP PARIBAS REIM FRANCE

- Nature et objet : Honoraires sur réalisation de parts sociales. Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion perçoit des honoraires sur réalisation de parts sociales dans le cadre du marché secondaire. Ainsi, elle perçoit de tout cessionnaire une commission de cession de 4% hors taxes assise sur le montant de la transaction.  
Modalités : Au titre de l'exercice 2014, sans impact sur le montant pris en charge par votre société, la société de gestion a perçu un montant de 28 102 euros hors taxes.

## 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 2014, à la somme de 497 537 euros hors taxes.
- Nature et objet : Rémunération de la collecte des capitaux  
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, le remboursement des frais et honoraires liés aux souscriptions est égal à un forfait maximum de 8% hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.  
Modalités : Aucune rémunération n'a été perçue par la société de gestion au titre de la collecte des capitaux pour l'exercice 2014.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 23 avril 2015

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ÉTAT DU PATRIMOINE (en Euro)

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>50 827 962,96</b>	<b>55 119 000,00</b>	<b>49 132 883,67</b>	<b>53 146 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	50 188 275,66	55 119 000,00	48 549 316,19	53 146 000,00
Améliorations et agencements	639 687,30	0,00	583 567,48	0,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-641 223,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-586 089,89</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-641 223,38	0,00	-586 089,89	0,00
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50 186 739,58</b>	<b>55 119 000,00</b>	<b>48 546 793,78</b>	<b>53 146 000,00</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>9 561,77</b>	<b>9 561,77</b>	<b>9 549,02</b>	<b>9 549,02</b>
Immobilisations financières	9 561,77	9 561,77	9 549,02	9 549,02
<b>CRÉANCES</b>	<b>2 887 314,80</b>	<b>2 887 314,80</b>	<b>5 598 198,24</b>	<b>5 598 198,24</b>
Locataires et comptes rattachés	933 856,12	933 856,12	1 276 051,32	1 276 051,32
Locataires douteux	343 729,79	343 729,79	839 685,70	839 685,70
Dépréciations des créances douteuses	-271 492,00	-271 492,00	-608 579,07	-608 579,07
<i>Autres créances</i>	<i>1 881 220,89</i>	<i>1 881 220,89</i>	<i>4 091 040,29</i>	<i>4 091 040,29</i>
Fournisseurs débiteurs	76 263,57	76 263,57	16 832,03	16 832,03
Fournisseurs avoirs à recevoir	57 608,53	57 608,53	68 248,26	68 248,26
Créances fiscales	415 045,66	415 045,66	477 781,17	477 781,17
Débiteurs divers	1 332 303,13	1 332 303,13	3 530 589,61	3 530 589,61
Dépréciations des créances diverses	0,00	0,00	-2 410,78	-2 410,78
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>9 284 615,16</b>	<b>9 284 615,16</b>	<b>9 144 079,87</b>	<b>9 144 079,87</b>
Valeurs mobilières de placement	8 252 615,18	8 252 615,18	8 402 364,78	8 402 364,78
Autres disponibilités	1 031 999,98	1 031 999,98	741 715,09	741 715,09
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>DETTES</b>	<b>-4 969 741,15</b>	<b>-4 969 741,15</b>	<b>-6 037 443,35</b>	<b>-6 037 443,35</b>
Dettes financières	-699 891,18	-699 891,18	-714 685,86	-714 685,86
Dettes d'exploitation	-221 937,78	-221 937,78	-298 311,08	-298 311,08
Dettes diverses	-4 047 912,19	-4 047 912,19	-5 024 446,41	-5 024 446,41
Dettes fiscales	-103 717,87	-103 717,87	-309 623,07	-309 623,07
Fournisseurs d'immobilisation	-34 308,00	-34 308,00	0,00	0,00
Locataires créditeurs	-1 326 071,01	-1 326 071,01	-1 339 062,78	-1 339 062,78
Associés, dividendes à payer	-994 129,70	-994 129,70	-1 015 619,44	-1 015 619,44
Associés, opérations sur capital	0,00	0,00	-194,09	-194,09
Créditeurs divers	-1 589 685,61	-1 589 685,61	-2 359 947,03	-2 359 947,03
<b>TOTAL</b>	<b>7 211 750,58</b>	<b>7 211 750,58</b>	<b>8 714 383,78</b>	<b>8 714 383,78</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	409,53	409,53	204,77	204,77
<b>TOTAL</b>	<b>409,53</b>	<b>409,53</b>	<b>204,77</b>	<b>204,77</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>57 398 899,69</b>		<b>57 261 382,33</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>62 331 160,11</b>		<b>61 860 588,55</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Euro)

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>CAPITAL</b>	<b>36 912 015,00</b>			<b>36 912 015,00</b>
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>822 974,37</b>			<b>822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>15 474 140,79</b>			<b>15 474 140,79</b>
Prime d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
Prime de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
Prélèvement sur prime de fusion	-186 397,22			-186 397,22
Prélèvement sur prime d'émission	-967 920,62			-967 920,62
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>2 348 050,89</b>		<b>180 952,54</b>	<b>2 529 003,43</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 691 716,43</b>	<b>12 484,85</b>		<b>1 704 201,28</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	3 076 423,35	-3 076 423,35	2 851 624,82	2 851 624,82
Acomptes sur distribution	-3 063 938,50	3 063 938,50	-2 895 060,00	-2 895 060,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 261 382,33</b>	<b>0,00</b>	<b>137 517,36</b>	<b>57 398 899,69</b>

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

#### CHARGES (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 826 729,20</b>	<b>2 559 372,81</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>1 705 251,44</b>	<b>1 243 432,71</b>
Primes d'assurance	29 166,88	40 032,84
Taxes foncières	332 884,61	484 654,35
Taxes sur les bureaux	70 440,84	71 632,01
Taxes locatives	73 731,63	101 578,48
Charges locatives	1 199 027,48	545 535,03
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>38 619,90</b>	<b>5 309,54</b>
Entretien réparations	17 609,10	5 309,54
Travaux refacturables	21 010,80	0,00
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>371 245,51</b>	<b>584 229,21</b>
Grosses réparations	371 245,51	584 229,21
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>240 694,51</b>	<b>268 732,56</b>
Charges locatives non récupérées	236 154,02	258 695,99
Primes d'assurance	4 540,49	10 036,57
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>99 819,97</b>	<b>112 924,73</b>
Commissions et honoraires	70 085,04	65 492,14
Frais de contentieux	29 734,93	47 432,59
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>371 097,87</b>	<b>344 744,06</b>
Impôts fonciers	271 275,97	243 276,53
Taxes locatives	55 621,96	53 320,99
Taxes sur les bureaux	44 199,94	48 146,54
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 089 969,03</b>	<b>1 431 392,66</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>549 175,81</b>	<b>598 099,29</b>
Rémunération de la Société de Gestion	499 462,92	556 287,69
Honoraires	40 535,00	27 100,00
Services bancaires	7 677,89	13 211,60
Cotisations et contributions	1 500,00	1 500,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>14 886,00</b>	<b>15 857,00</b>
Contribution économique territoriale	14 886,00	15 857,00
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>56 756,16</b>	<b>72 614,06</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	45 475,83	46 607,08
Pertes sur créances irrécouvrables	11 129,44	14 608,00
Autres charges de gestion courante	150,89	11 398,98
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>4 816,19</b>	<b>4 816,19</b>
Amortissements des immobilisations locatives	4 816,19	4 816,19
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>464 334,87</b>	<b>740 006,12</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	37 955,87	290 019,12
Provisions pour grosses réparations	426 379,00	449 987,00

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0,00</b>	<b>4,03</b>
Charges d'intérêt	0,00	4,03
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,97</b>	<b>6,26</b>
Charges exceptionnelles diverses	0,97	6,26
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3 916 699,20</b>	<b>3 990 775,76</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 851 624,82</b>	<b>3 076 423,35</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 768 324,02</b>	<b>7 067 199,11</b>

## PRODUITS (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 978 480,08</b>	<b>6 350 227,36</b>
<b>LOYERS</b>	<b>4 203 547,14</b>	<b>5 049 862,03</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>69 681,50</b>	<b>56 932,62</b>
Produits des activités annexes	65 185,67	56 931,97
Autres produits de gestion courante	4 495,83	0,65
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>432 492,33</b>	<b>596 319,20</b>
Primes d'assurance	29 166,88	40 032,84
Taxes foncières	332 884,61	484 654,35
Taxes sur les bureaux	70 440,84	71 632,01
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>1 272 759,11</b>	<b>647 113,51</b>
Taxes locatives	73 731,63	101 578,48
Charges locatives	1 199 027,48	545 535,03
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>751 169,30</b>	<b>699 955,98</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	371 245,51	584 229,21
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	375 042,94	115 678,93
Reprises sur dépréciations de créances diverses	2 410,78	0,00
Transfert de charges	2 470,07	47,84
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>36 897,35</b>	<b>6 375,62</b>
Produit sur titres de créances négociables	36 897,35	6 375,62
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 777,29</b>	<b>10 640,15</b>
Produits exceptionnels divers	1 777,29	10 640,15
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>6 768 324,02</b>	<b>7 067 199,11</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 768 324,02</b>	<b>7 067 199,11</b>



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DÉCEMBRE 2014

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

#### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

#### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

En 2014, 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 (En Euro)

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014
Terrains et constructions	48 204 208,75	4 689 056,00		3 048 980,34	49 844 284,41
Frais d'acquisitions	468 367,83	3 700,00			472 067,83
Agencements	583 567,48	79 570,67		23 450,85	639 687,30
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>49 256 144,06</b>	<b>4 772 326,67</b>	<b>0,00</b>	<b>3 072 431,19</b>	<b>50 956 039,54</b>
Amortissements des construction sur sol d'autrui	123 260,39	4 816,19			128 076,58
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>49 132 883,67</b>	<b>4 767 510,48</b>	<b>0,00</b>	<b>3 072 431,19</b>	<b>50 827 962,96</b>

### TABEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (En Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	39 102 542,22	37 934 000,00	40 190 518,93	38 791 000,00
Commerces	10 093 971,54	15 335 000,00	7 310 915,54	10 455 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 631 449,20	1 850 000,00	1 631 449,20	3 900 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>50 827 962,96</b>	<b>55 119 000,00</b>	<b>49 132 883,67</b>	<b>53 146 000,00</b>

### DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (En Euro)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	Détail des dettes financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Fonds de roulement syndics	9 561,77	9 549,02	Dépôts de garantis versés	699 891,18	714 685,86
<b>TOTAL</b>	<b>9 561,77</b>	<b>9 549,02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>699 891,18</b>	<b>714 685,86</b>

### DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES (En Euro)

Détail des créances diverses	Au 31/12/2014	Détail des dettes diverses	Au 31/12/2014
Appels de charges syndics et ADB	1 321 429,76	Acomptes sur charges refacturées	1 321 429,76
Créances fiscales	415 045,66	Dettes fiscales	103 717,87
Fournisseurs Avances / Avoirs à recevoir	133 872,10	Locataires crédetes	1 326 071,01
Charges avancées en attente de remboursement	10 873,37	Dépôts de garantie des locataires sortis	16 455,07
		Impôt sur plus-values à régulariser	59 059,15
		Quote part Indivisaire chef de file	41 769,63
		Associés dividendes à payer	994 129,70
		Compte d'attente "marché des parts"	135 999,30
		Créditeurs divers	14 972,70
		Fournisseurs d'immobilisations	34 308,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 881 220,89</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 047 912,19</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## 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 (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>2 348 050,89</b>
		180 952,54
Distribution plus value - 2,50€ par part	-603 137,50	
Alexandre Dumas PARIS	301,30	
Bordeaux Cours d'Albret	783 788,74	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>2 529 003,43</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013 (En Euro)

Bénéfice net 2013	3 076 423,35
Report à nouveau 2013	1 691 716,43
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>4 768 139,78</b>
Dividende versé	-3 063 938,50
<b>Report à nouveau 2014</b>	<b>1 704 201,28</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (En Euro)

Détail des diverses charges de la société	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Diverses charges de la société</b>	<b>594 537,64</b>	<b>648 563,37</b>
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	26 146,10	31 282,80
Conseil de surveillance, remboursement de frais	3 578,55	2 709,99
Conseil de surveillance, assurance	751,18	614,29
Rémunération de la Société de Gestion	497 537,21	555 442,75
TVA non récupérable sur rémunération de la Société de Gestion	1 925,71	844,94
Honoraires Commissaires aux comptes	27 500,00	27 100,00
Services bancaires	7 677,89	13 211,60
Cotisations AMF	1 500,00	1 500,00
Cotisations sur la Valeur Ajoutée	14 886,00	15 857,00
Cotisations dépositaire	13 035,00	0,00
<b>Autres charges</b>	<b>26 280,33</b>	<b>38 006,98</b>
Jetons de présence	15 000,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	11 129,44	14 608,00
Autres charges de gestion courante	150,89	11 398,98
<b>TOTAL</b>	<b>620 817,97</b>	<b>686 570,35</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités de résiliation	9 166,67	35 359,00
Indemnités de remise en état	12 764,35	21 572,97
Travaux refacturés	21 010,80	0,00
Intérêts de retard locataires	2 678,31	0,00
Contribution additionnelle	888,27	0,00
Indemnités assurances	3 677,27	0,00
Indemnités diverses	15 000,00	0,00
Autres produits de gestion courante	4 495,83	0,65
<b>TOTAL</b>	<b>69 681,50</b>	<b>56 932,62</b>

Détail produits et charges financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables	36 897,35	6 375,62
Produits financiers divers	0,00	0,00
	<b>36 897,35</b>	<b>6 375,62</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	0,00	4,03
Intérêts sur emprunt	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>4,03</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>36 897,35</b>	<b>6 371,59</b>

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Transfert d'honoraires sur cession Bordeaux Cours d'Albret	2 470,07	47,84
<b>TOTAL</b>	<b>2 470,07</b>	<b>47,84</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits exceptionnels</b>		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 776,09	10 638,30
Produits divers	1,20	1,85
	<b>1 777,29</b>	<b>10 640,15</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	0,97	6,26
	<b>0,97</b>	<b>6,26</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 776,32</b>	<b>10 633,89</b>



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR (En Euro)

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	57 608,53	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 658,06
Créances locataires et comptes rattachés	150 268,47	Locataires avoirs à établir	64 818,47
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	2 615,18	Dettes fiscales	20 169,21
<b>TOTAL</b>	<b>210 492,18</b>	<b>TOTAL</b>	<b>241 645,74</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS (En Euro)

Désignation	Montant au 31 décembre 2013	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2014
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	586 089,89	426 379,00		371 245,51	641 223,38
Dépréciation des créances clients	608 579,07	37 955,87	363 913,50	11 129,44	271 492,00
Dépréciation des créances diverses	2 410,78			2 410,78	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 197 079,74</b>	<b>464 334,87</b>	<b>363 913,50</b>	<b>384 785,73</b>	<b>912 715,38</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN (En Euro)

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
<b>Promesses d'achats</b>	<b>1 830 000,00</b>	<b>Promesses de ventes</b>	<b>3 546 000,00</b>
Acquisition courant Mars 2015 d'un immeuble de commerce dans Lyon 8 <sup>ème</sup> , une indemnité d'immobilisation de 91 500€ a été versée pour cet immeuble courant Janvier 2015.		Le 13 octobre 2014, une promesse de vente a été conclue avec la SAS PROMEO PATRIMOINE concernant l'actif situé au 20, place Salvador Allende à Villeneuve d'Ascq pour 3 546 000€ hors droits. La date prévisionnelle de vente est fixée au 27 octobre 2015.	
		<b>Cautions</b>	

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

## DESCRITIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

(En Euro)

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	
							2013	2014
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS (2) 17, boulevard Diderot 33% en indivision	01/06/06	668	3 662 010,00	290 984,68	182 012,51	4 135 007,19		
TOTAL BUREAUX PARIS		668	3 662 010,00	290 984,68	182 012,51	4 135 007,19	3 696 000,00	4 224 000,00
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92300 LEVALLOIS 34, rue Kléber	28/06/07	1 298	5 485 000,00			5 485 000,00		
PUTEAUX (2) Tour Franklin - 20 <sup>ème</sup> étage 25% en indivision	11/12/07	581	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40		
93160 NOISY-LE-GRAND VENTE PARTIELLE(RIE) EN 2011 Le Descartes - 29, promenade Michel Simon	21/12/89 19/07/93	6 868	9 299 390,04		345 555,40	9 644 945,44		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 747	17 709 390,04	172 114,40	345 555,40	18 227 059,84	12 545 000,00	12 325 000,00
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE 49-51, bd Victor Hugo	01/01/01	505	609 242,03			609 242,03		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/01	709	823 224,69			823 224,69		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/01	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/92	945	1 523 987,13			1 523 987,13		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/14	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
33000 BORDEAUX 31-41, cours d'Albret VENTE EN 2014	01/01/01							
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/92	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Le Métropole et le Métroport Place S. Allende	23/12/87 23/01/89	6 745	4 557 760,60		81 576,09	4 639 336,69		
83130 LA GARDE Centre Grand Var Quartier des Plantades	01/01/01	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénale	
							2013	2014
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/12	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>14 862</b>	<b>16 653 399,10</b>	<b>5 500,00</b>	<b>81 576,09</b>	<b>16 740 475,19</b>	<b>22 550 000,00</b>	<b>21 385 000,00</b>

### COMMERCES PARIS

75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/03	306	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/84	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
75013 PARIS 69, boulevard St-Marcel	09/09/87	193	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/85	107	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/01	212	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, av Philippe Auguste	23/07/14	311	2 783 056,00			2 783 056,00		
75017 PARIS 32, bd des Batignolles	12/07/85	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>3 183</b>	<b>5 958 728,49</b>	<b>0,00</b>	<b>28 877,39</b>	<b>5 987 605,88</b>	<b>8 240 000,00</b>	<b>11 020 000,00</b>

### COMMERCES RÉGION PARISIENNE

92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/82	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>84</b>	<b>96 231,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 665,91</b>	<b>97 896,91</b>	<b>315 000,00</b>	<b>315 000,00</b>

### COMMERCES PROVINCE

41350 VINEUIL-S/S-BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/11	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>6 000</b>	<b>4 005 000,00</b>	<b>3 468,75</b>	<b>0,00</b>	<b>4 008 468,75</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>4 000 000,00</b>

### LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE

94120 FONTENAY-S/S-BOIS 178-184, avenue du M <sup>al</sup> de Latre de Tassigny	01/01/01 05/01/04	2 149	1 631 449,20			1 631 449,20		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 149</b>	<b>1 631 449,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 631 449,20</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 850 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>35 693</b>	<b>49 716 207,83</b>	<b>472 067,83</b>	<b>639 687,30</b>	<b>50 827 962,96</b>	<b>53 146 000,00</b>	<b>55 119 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>37 295</b>	<b>48 076 132,17</b>	<b>468 367,83</b>	<b>663 138,15</b>	<b>49 207 638,15</b>	<b>53 146 000,00</b>	<b>53 719 000,00</b>

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> 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 vénale par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La Société de Gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2015

1. Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
2. Quitus à la Société de Gestion,
3. Approbation du rapport du conseil de surveillance,
4. Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
5. Affectation du résultat,
6. Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
7. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2014,
8. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2014,
9. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2014,
10. Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
11. Autorisation de contracter des emprunts,
12. Autorisation de contracter des emprunts relais,
13. Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
14. Fixation des jetons de présence,
15. Constatation du montant des frais de déplacement,
16. Pouvoirs pour formalités.

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui sont présentés

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2014.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2014	2 851 624,82€
Majoré du report à nouveau	1 704 201,28€
Résultat distribuable	4 555 826,10€

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2014 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	2 895 060,00€
Nouveau report à nouveau	1 660 766,10€

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2014 s'élève à 12,00 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2014	2 <sup>ème</sup> trim 2014	3 <sup>ème</sup> trim 2014	4 <sup>ème</sup> trim 2014
Pour un trimestre entier	3,80€ par part	3,50€ par part	1,00€ par part	3,70€ par part

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 603 137,50€ soit 2,50€ par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2014 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

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

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur comptable** 57 398 899,69€ soit 237,92€ par part

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2014 :

**valeur de réalisation** 62 331 160,11€ soit 258,36€ par part



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 2014 :

**valeur de reconstitution** 73 157 490,17€ soit 303,24€ par part

## DIXIÈME RÉSOLUTION

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 2015.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

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 2015.

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de cinq millions d'euros 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 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 2015.

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 751,18€ pour l'exercice 2014.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 15 000€ pour l'exercice 2015.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 3 578,55€ pour l'année 2014.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

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.

# NOTES



# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES.

Résultat cumulé sur 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<sup>er</sup> 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 a 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 font donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

## 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 de la commission de souscription H.T.

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

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

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

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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





## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)



PEFC® 10-31-1188

Crédits photographiques : Mathieu Polo (couverture) - BNP PARIBAS REIM FRANCE / Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue - mai 2015



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

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