BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

SOPRORENTE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2011

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

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

LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM

Présidente

Jacqueline FAISANT

Membres

Karl DELATTRE	Directeur Général Délégué
Cyril de FRANCQUEVILLE	Directeur Général Délégué
Sylvie PITTICCO	Secrétaire Général - Directeur Finance

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

Présidente

Marie-Claire CAPOBIANCO	Responsable du Pôle Banque de Détail en France de BNP Paribas Banque

Vice-Présidente

Dominique FIABIANE	Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

Membres

David AUBIN	Chief Excutive Officer of the Investment Management
François BENFEGHOUL	Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate
François DEBIESSE	Directeur de BNP Paribas Wealth Management
Nathalie ROBIN	Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurance

Personnes chargées de l'information :
Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Olivier DERY

LA SCPI

SOPRORENTE – Société Civile de Placement Immobilier

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du code monétaire et financier
Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Bureaux / Adresse postale : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 9215 Issy-les-Moulineaux

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009
318 209 426 RCS Paris

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2011

Président

Gabriel SCHREIBER	Ingénieur de l'École Polytechnique - Ancien directeur de société

Vice-Président

Sylvie BOYER-NARDON	Docteur en médecine

Membres

Jean-Jacques BENAZET	Ingénieur retraité de l'industrie
Daniel DAVRON	Gérant de société
Claude ETIENNE	Ingénieur de l'École Polytechnique – Ancien directeur de société
François FERRUS	Directeur de société
Olivier GIORGETTA	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant
Robert JEANTEUR	Ingénieur de l'École Polytechnique – Ancien directeur de société
Xavier MAYAUD	Gérant de société
Claude NIMSGERN	Ancien dirigeant de PMI
Martine VINCENT – indivision Roussiaux-Lemonnier	Ingénieur Patrimonial - retraitée
MONCEAU RETRAITE ET EPARGNE, représentée par Marc BILLAUD	

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

M. Pascal LALBIE	122, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT

Société BLM & Associés	26 bis, rue Amelot 75011 Paris

EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise	4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex

BNP PARIBAS REIM – 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr

SOPRORENTE

SOMMAIRE

Page 2
LA SCPI SOPRORENTE EN BREF
LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Page 5
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Page 6
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 14
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 15
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 17
LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

Page 28
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

LA SCPI SOPRORENTE EN BREF

La SCPI au 31/12/2011

Type	SCPI immobilier de bureau France entière
Capital	36,9 millions d'euros
Nombre de parts	241 255
Nombre d'associés	1 934
Nombre d'immeubles	28
Valeur vénale*	65,2 millions d'euros (270,35 euros par part)
Valeur de réalisation*	64,9 millions d'euros (268,99 euros par part)
Valeur de reconstitution*	75,5 millions d'euros (313,09 euros par part)
Taux d'occupation financier*	82,8 %

Chiffres-clés 2011

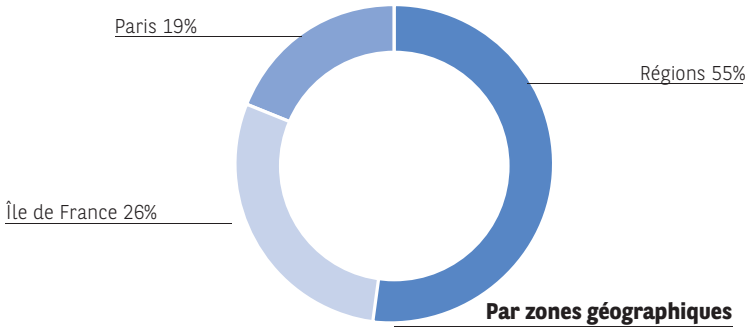
Loyers facturés	4,8 millions d'euros
Produits financiers	30 039 euros
Dotation à la PGR*	508 185 euros, dont 150 000 € de provision exceptionnelle
Distribution annuelle*	11,20 euros par part
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles	4 euros par part
Report à nouveau cumulé	6,34 euros par part

Marché des parts 2011

Volume des échanges	654 755 euros (en prix acheteur)
Nombre de parts échangées	2 188
Prix moyen net vendeur	270 euros par part
Prix moyen acheteur	299 euros par part
Confrontations	mensuelles (dernier jour ouvré à 12 h). Informations disponibles sur le site Internet www.reim.bnpparibas.fr.

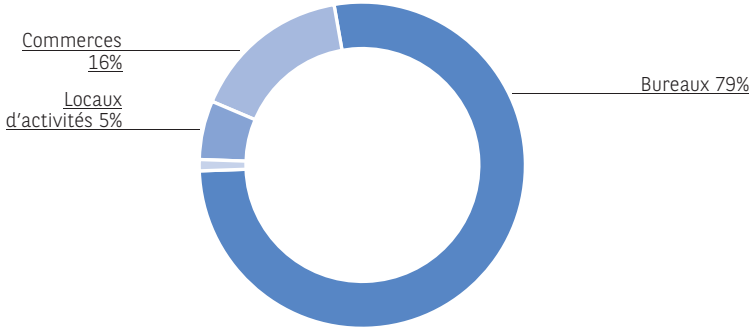
Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)



Par zones géographiques

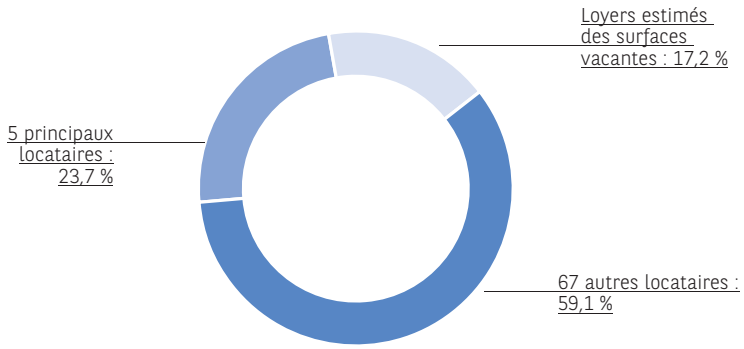
Par types d'actifs



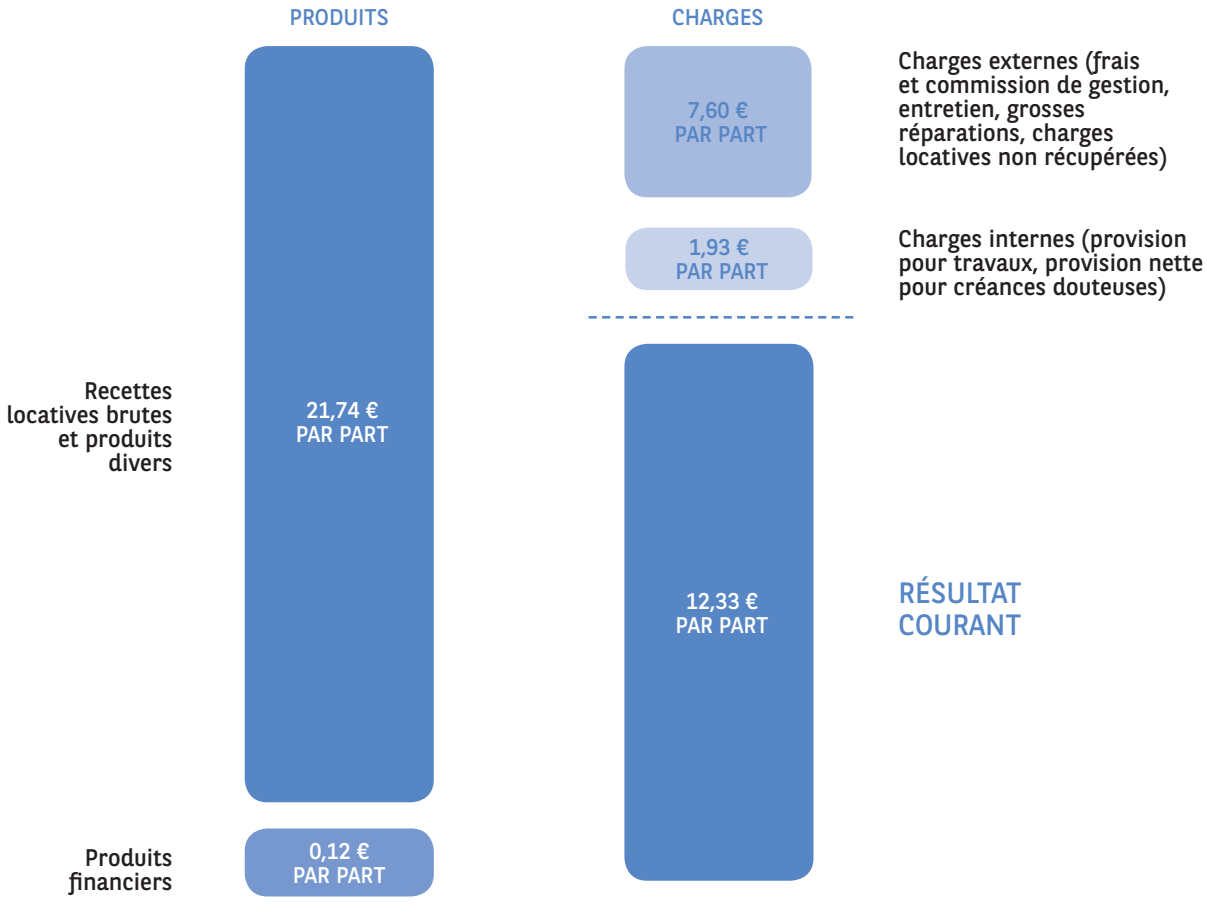
** Voir glossaire, en fin de rapport.*

Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



Produits, charges et résultat courant



LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 442 000 m² placés en 2011 contre 2 149 000 m² en 2010, le marché des bureaux franciliens connaît une progression de 14% sur un an. Cette performance significative se situe bien au delà de la moyenne décennale qui s'établit à 2,2 millions de m². Le marché des transactions de plus de 5 000 m² affiche sur l'ensemble de l'année 2011 une progression de 31% avec près d'un million de m² placés. Après plusieurs années consécutives de hausse, l'offre à un an affiche 4,4 millions de m² disponibles au 4e trimestre 2011, soit une baisse significative de 9% sur 12 mois.
L'année 2012 devrait fort logiquement être impactée par la dégradation de la situation économique et financière. Ainsi, compte tenu des perspectives de croissance économique en France (autour de +0,3% en 2012 contre +1,6% en 2011), le volume des transactions devrait décroître en 2012 et être compris en 2 et 2,2 millions de m² en Île-de-France. De son coté, l'offre à un an devrait peu évoluer, se situant entre 4,3 et 4,5 millions de m² disponibles au cours de l'année 2012.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Le marché des bureaux en Régions s'est bien tenu en 2011, avec 1 246 000 m² placés, soit des niveaux très proches connus en 2010, qui constituait une année exceptionnelle. En revanche les grandes transactions se sont faites moins nombreuses, avec notamment un poids du secteur public en diminution.
L'offre à un an s'est stabilisée autour de 2,3 millions de m² : la baisse de l'offre neuve immédiatement disponible (-26%) est compensée par l'arrivée de nouveaux programmes en 2012. La rareté de produits neufs va persister en 2012 sur les principaux quartiers d'affaires régionaux (Euralille, Euroméditerranée, Part-Dieu).
En 2012 les Régions n'échapperont pas aux effets de la crise, les volumes de transactions s'établiront autour de 1,1 millions de m² (environ -10%), et l'offre à un an décroître très légèrement.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En 2011, dans une économie ralentie, le marché des commerces a résisté, en affichant néanmoins des signes de fragilisation, notamment dans les emplacements secondaires et les villes moyennes. Certains secteurs d'activité restent porteurs tels que les équipements de l'information ou l'équipement de la personne.

En 2012, le climat d'incertitude et la politique d'austérité budgétaire devrait peser sur la consommation des ménages et les chiffres d'affaires des commerçants. Le décrochage en termes d'attractivité et de valeurs locatives entre les emplacements « prime » et les emplacements secondaires devrait s'accentuer. Les enseignes continueront de privilégier les meilleurs emplacements, leur assurant le maximum de flux, de visibilité et le minimum de risques. La vacance dans les emplacements secondaires occupés surtout par des indépendants, plus fragiles financièrement, pourraient risque de s'amplifier entraînant la baisse des valeurs locatives dans ces secteurs.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE

En 2011, 2,2 millions de m² ont été commercialisés en logistique en France, soit 33% de plus qu'en 2010. Ces bons résultats résultent à la fois du retour des logisticiens, et du dynamisme des distributeurs. 2011 marque aussi le retour des grandes transactions (supérieures à 40 000 m²) dans les principaux marchés logistiques. Parallèlement, l'offre à un an a entamé sa décrue dès le début d'année, pour atteindre 3,1 millions de m² en décembre 2011 (soit une baisse de 18% comparativement à décembre 2010). Cette diminution s'explique par deux facteurs : le très bon niveau de commercialisation ainsi que la quasi absence d'offre neuve arrivant sur le marché. Elle concerne toutes les catégories d'entrepôt. Pour pallier le manque d'offre neuve, les utilisateurs se sont tournés vers les bâtiments de classe A de seconde main ainsi que vers les opérations en compte propre et clé-en-main qui ont été particulièrement nombreuses cette année avec 655 000 m².
Malgré le contexte économique actuel, le marché des entrepôts devrait encore bien se comporter en 2012. Cette tendance reposera sur le bon niveau des demandes exprimées et la réorganisation des nouveaux modes de consommation

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'année 2011 s'achève sur une belle performance en dépassant le seuil des 17 milliards d'euros investis (contre 13,6 milliards en 2010). Dans un contexte économique difficile, l'immobilier apparaît comme une valeur refuge, moins volatil et moins risqué que les marchés financiers. Les investisseurs, averses au risque se sont donc majoritairement positionnés sur l'actif le plus liquide sur le marché le plus mature : les bureaux en Ile-de-France ont représenté 60% des volumes investis. Après avoir représenté 20% des investissements en 2010, un repli des transactions en commerces a été enregistré avec 14% des volumes investis en 2011. Malgré un intérêt prononcé des investisseurs sur cette typologie d'actifs, l'offre est restée très inférieure à la demande. Les acteurs disposant d'importantes liquidités, restent les plus actifs, à l'image des assureurs ou des SCPI qui ont concentré près de 37% des volumes investis en 2011. Le recul de la croissance économique et la dégradation des conditions de financement conduiront à une baisse des volumes investis en 2012 ; ils devraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

> État des lieux sur le Grenelle 2

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi dite « Grenelle 2 » décline les objectifs entérinés lors du premier volet législatif du Grenelle de l'environnement, notamment en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et de prévention des risques pour l'environnement et la santé. Ce texte d'application et de territorialisation se décompose en six thématiques majeures : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques et la gouvernance.

1. les orientations du Grenelle 2 spécifiques aux métiers de l'immobilier:
En plein cœur de nos différentes lignes de métiers, le chantier de « l'amélioration énergétique des bâtiments et de l'harmonisation des outils de planification » est susceptible de modifier les pratiques des acteurs de l'industrie de l'immobilier.

Afin de parvenir à cet objectif, le Code de l'urbanisme sera renforcé et optimisé afin d'organiser le développement des territoires en fonction des spécificités locales. Les principaux outils de planification urbaine (DTA (1), SCoT (2), et PLU (3) ...) sont ainsi amenés à jouer un rôle central dans le développement et l'aménagement durable des territoires. Par ailleurs, le champ de l'évaluation environnementale va être étendu aux schémas de secteur, aux cartes communales et aux schémas d'aménagement. Enfin, dans un souci de valoriser les ressources foncières et énergétiques, le Grenelle 2 donne la possibilité de dépasser jusqu'à 30% le COS (4) pour les bâtiments jugés performants.

L'information au public sur les performances énergétiques d'un bâtiment est également renforcée dans le Grenelle 2. Des dispositions sont notamment prévues concernant les baux. Ainsi, il devient à la charge du bailleur, l'obligation d'informer sur les risques de pollution des sols rendus publics, de communiquer le diagnostic de performance énergétique, ainsi que de l'état des risques naturels et technologiques de tout bien immobilier mis en location. Pour les biens mis en vente, il devient également obligatoire de communiquer le diagnostic de performance énergétique. Par ailleurs, une annexe environnementale pour les baux à usage de bureaux et commerciaux supérieurs à 2 000 m² sera nécessaire à compter du 1er janvier 2012. Enfin, les annonces immobilières auront l'obligation de mentionner une étiquette énergétique à partir de 2011.

2. le « Plan Bâtiment Grenelle » :
En marge de ces évolutions législatives, le « plan Bâtiment Grenelle » vise à réduire les consommations d'énergie de 38% et les émissions de gaz à effet de serre de 50% dans le secteur de bâtiment. Pour cela, des objectifs clairs ont été établis suivant le type d'immeuble.

Pour les constructions neuves, les deux grands objectifs sont de généraliser les bâtiments basse consommation (BBC) d'ici 2012 et les bâtiments à « énergie positive » (5) (BEPOS) à l'horizon 2020. Pour cela, la règlementation thermique 2012 entrera en vigueur pour les bâtiments publics et à usage tertiaire privé à compter du 1er janvier 2011. Les bâtiments résidentiels devront quant à eux intégrer cette nouvelle règle à partir du 1er janvier 2013.

Concernant la rénovation des bâtiments existants, plusieurs mesures visent également à améliorer les performances énergétiques de ce type de bien. Ainsi, les propriétaires se voient imposer dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012, la réalisation de travaux afin de réduire les consommations d'énergie d'au moins 40% et les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 50%. Des dispositions sont également prévues pour les logements. Ainsi, afin de réduire de 38% la consommation d'énergie du parc résidentiel privé, 400 000 rénovations par an sont envisagées à compter de 2013. Pour les logements sociaux, le plan prévoit, dans un premier temps, la rénovation de 800 000 bâtiments les plus énergivores.

(1) Directive Territoriale D'Aménagement

(2) Schéma de Cohérence Territoriale.

(3) Plan Local d'Urbanisme

(4) Coefficient d'occupation des sols

(5) Un immeuble ou une maison produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consommeront

Pour les SCPI, le challenge réside principalement sur l'amélioration et la mise à niveau du parc existant des immeubles. BNP Paribas REIM a innové en expérimentant avec CERTIVEA la certification « HQE Rénovation » qui permet de distinguer les meilleures opérations de rénovation au regard des critères de Développement Durable, dans une opération de bureaux située à Vélizy.
BNP Paribas REIM a par ailleurs engagé un audit complet du parc immobilier de ses SCPI et entrepris un programme expérimental de mise au point de méthodes et d'outils les mieux adaptés à la recherche d'économie d'énergie, fonction des caractéristiques techniques des immeubles.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

> Le patrimoine

ÉVOLUTION

Acquisition

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM	Locataire
Blois-Vineuil (41)	**6 000 m²**	**Commerce**	**4 000 000 €**	**But International**

Ventes

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur	Observations
Rue Gilberte Desnoyer – Aulnay-sous-Bois (93)	1 619 m²	Entrepôts	860 000 €	-
Le Descartes – Noisy-le-Grand -93)	Vente partielle	Mixte	325 000 €	Vente du restaurant inter-entreprises
Rue des Buisses - Lille (59)	952 m²	Bureaux	1 400 000 €	-

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(au 31 décembre 2011, en % des valeurs vénales)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	Total
Paris	6,58 %	9,35 %	2,84 %	-	18,77 %
Région Parisienne	23,23 %	0,44 %	2,76 %	-	26,43 %
Province	48,86 %	5,94 %	-	-	54,80 %
TOTAL	**78,67 %**	**15,73 %**	**5,60 %**	**0,00 %**	**100,00 %**

LES EXPERTISES IMMOBILIERES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Soprorente à la fin de l'année 2011 ont fait ressortir une valeur vénale de 65 222 500 euros. A périmètre constant, la valeur vénale de la SCPI a augmenté de 3,6 % par rapport à la fin de l'année 2010.
Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissaient ainsi :

	2010 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Écart par part
Valeur de réalisation	62 617	259,55 €	64 894	268,99 €	+ 3,6 %
Valeur de reconstitution	72 754	301,57 €	75 534	313,09 €	+ 3,7 %

LA SITUATION LOCATIVE

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

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011	Au 31/12/2011
Soprorente	86,4 %	82,4 %	82,6 %	76,4 %	82,8 %

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

Afin d'affronter les aléas locatifs résultant, notamment, de la crise économique actuelle, votre société de gestion a mis en place une stratégie visant au renouvellement progressif du patrimoine, au travers d'une meilleure mutualisation des risques et d'un rajeunissement des actifs. Ainsi, certains immeubles vacants ou partiellement vacants ont été vendus (ou sont inscrits au plan d'arbitrages), et un premier investissement a été réalisé au mois de juillet.
Les premiers effets de cette stratégie se sont concrétisés par une augmentation du taux d'occupation au dernier trimestre 2011.

Principales relocations de 2011

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
LYON (69) - 17 / 19 Avenue Lacassagne	875 m²	Bureaux	Gipal	112 763€
MEYLAN (38) - Bat E Balmoral	1 241 m²	Bureaux	Laboratoire Roche	111 690€
VILLENEUVE D'ASCQ (59) - 10 Place Salvador Alende	904 m²	Bureaux	MNT	103 290€
PARIS (15) - 147 / 149 Rue De Lourmel	216 m²	Commerces	J-l. Indjidjian & S. Leloup	43 000€
MEYLAN (38) - Kat Karelian	353 m²	Bureaux	Laboratoire Roche	31 770€

Principaux congés de 2011

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
VILLENEUVE D'ASCQ (59) - 20 Place Salvador Allende	2 815 m²	Bureaux	Acticall	356 650€
TOULOUSE (31) - 271-275 Avenue De Grande Bretagne	2 591 m²	Bureaux	Steria	290 606€
Villeneuve d'Ascq (59) 10 Place Salvador Allende	805 m²	Bureaux	Generali	125 707€
AULNAY SOUS BOIS (93) - Z.i. La Fosse A La Barbiere	1 486 m²	Entrepôts	Les Restaurants Du Cœur	91 960€
LILLE (59) - 2 Rue Des Buisses	529 m²	Commerces	Domaine Musique	60 786€

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

5 principaux locataires	**23,71 %**
LE CENTRE D'ETUDES DE L'EMPLOI - NOISY-LE-GRAND (93)	5,55 %
CIE DU TAXI ET DU TRANSPORT – RUE KLEBER LEVALLOIS-PERRET (92)	5,18 %
SOPRA GROUP - BLD DIDEROT (75012)	4,79 %
BUT INTERNATIONAL - VINEUIL-BLOIS (41)	4,47 %
SMABTP - LYON AV LACASSAGNE (69)	3,72 %
Autres locataires	**59,09 %**
67 locataires	
Loyer estimé des surfaces vacantes	**17,20 %**

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2011, les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont élevées à 283 514 euros, tandis que les reprises représentent 138 062 euros, dont 122 133 euros correspondant à des recouvrements de créances. Le solde a été passé en créances irrécouvrables. La dotation nette (dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables) représente 2,62 % des loyers et charges quittancés dans l'année.

Provision pour créances douteuses *(en milliers d'euros)*

Montant au 01/01/2011	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/2011
586	284	138	732

Principaux contentieux

Immeuble	Montant
Toulouse (31)	182 000€
Bd des Batignolles Paris (75017)	110 000€
Rue Kléber – Levallois-Perret (92)	68 000€

** montant arrondi au millier d'euro*

LES TRAVAUX

En 2011, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 208 604 euros.

Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Cachan (92)	60 000 €	Participation travaux ravalement façade
Lyon (69)	45 000 €	Remise en étant locaux vacants et conformité électrique
Bordeaux (33)	35 000 €	Rénovation locaux

** montant arrondi au millier d'euro*

Les travaux de grosses réparations ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 508 185 euros en 2011, correspondant d'une part à un taux de 6 % des loyers potentiels et, d'autre part, à une dotation exceptionnelle de 150 000 euros en vue de la modernisation du patrimoine.

Provision pour grosses réparations *(en milliers d'euros)*

Montant au 01/01/2011	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/2011
275	508	208	575

> Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2011 s'est élevé à 2 973 471 euros, contre 3 307 543 euros au titre de l'exercice précédent.
Principale raison de cette variation, la diminution des loyers facturés (taux moyen de vacance de 19 % sur l'année 2011).
S'agissant des autres produits d'exploitation, la différence entre les exercices 2011 et 2010 tient essentiellement au montant des reprises de provisions pour grosses réparations qui a retrouvé un niveau équivalent à celui des années précédentes.
Enfin, à l'image des deux années précédentes, les produits financiers sont restés à un niveau relativement bas, de l'ordre de 30 000 euros, en raison des taux moyens de placement de la trésorerie.
Dans le même temps, le volume global des charges inscrites au bilan est resté stable en 2011.
Il est à noter que la provision pour grosses réparations a augmenté de 40 %, afin de permettre la mise en place d'une stratégie de modernisation du patrimoine de la SCPI. En outre, le poste charges locatives non récupérées a augmenté, passant de 583 246,92 euros en 2010 à 823 342,18 euros, principalement en raison du taux de vacance.
Signalons également qu'en 2011, la SCPI a eu recours à un emprunt de l'ordre de 3 millions d'euros afin de financer l'acquisition de l'actif de Blois-Vineuil (41).

Rapporté à une part, le résultat net 2011 a représenté 12,33 euros, contre 13,71 euros au titre de l'exercice précédent. La distribution de l'année 2011 a été de 11,20 euros par part, auxquels se sont ajoutées deux distributions complémentaires partielles du solde net des plus ou moins values sur cessions d'immeubles aux second et troisième trimestres, d'un montant de 2 euros chacune.
La différence entre le résultat et la distribution, soit 1,13 euro par part, viendra renforcer le report à nouveau de la société. Après ces opérations, le report à nouveau de Soprorente s'établira à 6,34 euros par part, soit près de 7 mois de distribution au rythme de 2011.

Distribution 2011 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
11,20 €	0,11 €	0,01 €	0,09 €

** Taux selon la réglementation en vigueur en 2011 et 2012. Montants arrondis au cent d'euro.*

> Le capital et le marché des parts

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offres de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	6 169	2,56 %	De l'ordre d'un trimestre	1 031	8 235
2008	2 962	1,23 %	De l'ordre d'un trimestre	1 223	1 832
2009	3 843	1,59 %	Un mois	309	2 781
2010	3 077	1,27 %	Un mois	124	2 641
2011	2 188	0,9 %	Un mois	2 132	1 992

Capital au 31/12/11 (nominal de la part : 153 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255 parts	1 934

Le nombre de parts échangées en 2011 est inférieur à celui de l'année 2010.
Dans le même temps, le prix d'exécution moyen a diminué, passant de 279,00 euros au mois de janvier à 250,00 euros fin décembre.

Transactions réalisées en 2011	
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen par part
2 188	270 €

Ordres en cours au 31/12/2011			
Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
2 132	0,88 %	-	100

Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (1)	194,00	209,00	182,00	235,24	278,00
Prix d'éxécution moyen annuel	202,00	207,00	218,00	267,00	270,00
Prix acheteur correspondant (1)	224,00	229,00	242,00	296,00	299,00
Dividende versé au titre de l'année	14,00	15,20	15,80	15,80	11,20
Rendement de la part en % (2)	6,25 %	6,64 %	6,53 %	5,34 %	3,75 %
Report à nouveau cumulé par part	4,75	6,11	7,30	5,21	6,34

(1) Pour mémoire, le prix d'éxécution est augmenté des droits de 5% et de la commission de cession.
Pour tout associé déjà porteur de parts de la SCPI Soprorente, seule s'ajoute aux droits d'enregistrements de 5%, une commission forfaitaire de 59,80€ par dossier.

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

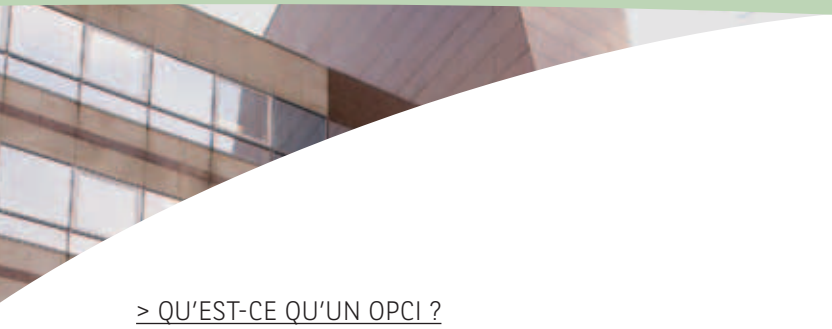
> L'assemblée générale mixte

> TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OCPI

L'article L214-84-2 du Code monétaire et financier prévoit l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'assemblée générale extraordinaire de leurs associés, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers -AMF- relatives aux OPCI, soit au plus tard le 18 avril 2012, une résolution se prononçant sur la possibilité de se transformer en OPCI.

Cet article indique également que cette assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour la modification des statuts, doit opter pour l'une des **deux formes de l'OPCI** qu'elle souhaite voir adopter à l'issue de la transformation, **SPPICAV** – Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable – ou **FPI** – Fonds de Placement Immobilier. La loi donne donc la possibilité aux associés de la SCPI du choix entre deux structures, en cas de transformation.
En décembre 2006, l'article L214-84 prévoyant qu'il ne pourrait plus être créé de SCPI à compter du 31 décembre 2009 et interdisant à celles qui subsisteraient de procéder à l'augmentation de leur capital, a été abrogé, permettant ainsi la coexistence et le développement des deux véhicules, SCPI et OPCI.

L'Ordonnance du 13 octobre 2005 a défini le régime juridique des **OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier**.
Les **SCPI**, véhicule non coté d'investissement dans l'immobilier, évoluant dans un environnement réglementaire et fiscal relativement contraignant (obligation de détenir au moins six ans les immeubles acquis, limitation des travaux et des cessions d'actifs, droit d'enregistrement sur les cessions de parts, ...), le législateur a souhaité créer un nouveau véhicule, offrant notamment des possibilités d'allocations d'actifs plus souples et plus étendues, et des dispositions destinées à favoriser la liquidité.
L'OPCI s'inscrit dans un mouvement de modernisation du secteur immobilier, pour répondre à des enjeux tels que le besoin d'un véhicule compétitif à l'échelle européenne, l'externalisation des patrimoines immobiliers des entreprises et des institutionnels, la nécessité d'un produit d'épargne-retraite basé sur l'immobilier et conforme aux prescriptions contemporaines de la régulation.



> QU'EST-CE QU'UN OPCI ?

Les OPCI ont pour objet principal d'**acquérir, directement ou indirectement**, ou de **faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location** et de **les vendre**. Ils ont aussi la possibilité de faire **réaliser dans ces immeubles tous types de travaux**.
Ils doivent également constituer une poche d'actifs liquides, investie notamment dans des dépôts ou des instruments financiers à caractère liquide. Ils peuvent enfin constituer une poche d'actifs mobiliers, investie notamment dans des actions ou des obligations cotées, des parts ou actions d'OPCVM, des IFT ou des actions de sociétés foncières cotées. Ils sont autorisés à s'endetter, soit pour financer les opérations immobilières, soit pour faire face à des demandes de rachat des titres (au maximum de 40% de la valeur des actifs et 10% de la valeur des autres actifs, pour l'OPCI grand public tel que défini ci-après). Les possibilités d'investissement des OPCI sont ainsi plus larges et plus souples que celles des SCPI, mais avec des variations plus rapides des valeurs mobilières que celles des actifs immobiliers.

> LES DEUX FORMES JURIDIQUES POSSIBLES ET LEUR FISCALITÉ

L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques :
SPPICAV – Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable - société anonyme sur le modèle des SICAV, relevant du régime fiscal des valeurs mobilières,
FPI – Fonds de Placement Immobilier – « copropriété » d'actifs immobiliers et d'instruments financiers sur le modèle des FCP, dénué de la personnalité morale, relevant du régime fiscal des revenus fonciers.
Indépendamment de sa forme juridique, un OPCI peut être :
« **grand public** », c'est-à-dire ouvert à tous les souscripteurs, avec notamment un ensemble de règles afin de faciliter la gestion des rachats, à **règles de fonctionnement allégées (RFA)**, c'est-à-dire réservé aux investisseurs qualifiés ou avertis, avec un ensemble de règles moins contraignantes que celles d'un OPCI grand public.
L'OPCI RFA peut lui-même être :
Sans effet de levier (emprunt) – RFA SEL
Avec effet de levier (emprunt) – RFA EL

> LES ACTEURS DE L'OPCI

Les OPCI sont gérés par des **sociétés de gestion de portefeuille** qui doivent obtenir un agrément spécifique de **l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)** permettant la gestion d'OPCI.
Chaque OPCI est également agréé par l'AMF.
Trois autres acteurs interviennent dans la gestion des OPCI :
L'évaluateur des actifs immobiliers – il y en a obligatoirement deux, au lieu d'un seul en SCPI ; ils produisent une expertise annuelle et trois évaluations trimestrielles.
Le dépositaire – il contrôle et conserve les actifs mobiliers et les liquidités, contrôle l'inventaire des actifs immobiliers et vérifie la régularité des décisions. Cet acteur n'intervient pas en SCPI.
Le commissaire aux comptes : il contrôle et certifie les comptes annuels.

OPCI grand public – SCPI – Les principales différences

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">SCPI</th><th colspan="2">OPCI grand public</th></tr>
<tr><th></th><th>à capital variable</th><th>à capital fixe</th><th>FPI</th><th>SPPICAV</th></tr>
<tr><td>NATURE DE L'ACTIF</td><td colspan="2">Immobilier physique (95% en pratique)</td><td colspan="2">Dominante immobilier (60% au minimum)</td></tr>
<tr><td>REVENUS</td><td colspan="2">Essentiellement revenus locatifs
(revenus financiers accessoires)</td><td colspan="2">Revenus locatifs et financiers à proportion des actifs</td></tr>
<tr><td>LIQUIDITÉ</td><td>• Rachat en contrepartie de souscription
• Prix de retrait (prix d'émission – commission de souscription)</td><td>• Marché des parts organisé
• Prix fixé par confrontation entre l'offre et la demande</td><td colspan="2">• Rachats permanents assurés par l'OPCI
• Prix en fonction de la valeur liquidative (Actif Net Réévalué)</td></tr>
<tr><td>DISTRIBUTION</td><td colspan="2">Pas d'obligation de distribuer.
En pratique, distribution de la quasi-totalité des résultats</td><td colspan="2">Obligation de distribution</td></tr>
<tr><td rowspan="3">FISCALITÉ</td><td colspan="2">Revenus fonciers</td><td>Revenus fonciers</td><td>Revenus de capitaux mobiliers</td></tr>
<tr><td colspan="2">Imposition sur les plus-values réalisées selon le régime des plus-values immobilières</td><td>Imposition sur les plus-values réalisées selon le régime des plus-values immobilières</td><td>Imposition sur les plus-values réalisées selon le régime des plus-values mobilières</td></tr>
<tr><td>Pas de droit d'enregistrement sur les retraits de parts</td><td>Droit d'enregistrement sur les cessions de parts</td><td colspan="2">Pas de droit d'enregistrement sur les rachats de parts (sauf exception*)</td></tr>
<tr><td>GOUVERNANCE</td><td colspan="2">Conseil de surveillance et Assemblée générale</td><td>Conseil de surveillance – Pas d'Assemblée générale obligatoire</td><td>Conseil d'administration et Assemblée générale</td></tr>
</table>

** Exception : en cas de détention de plus de 10% des titres de l'OPCI par une personne physique (groupe familial), ou de plus 20% par une personne morale (groupe de sociétés ou fonds).*

L'OPCI est donc un produit assez différent de la SCPI, dans la composition de ses actifs, dans ses règles de fonctionnement et dans sa fiscalité s'agissant de la SPPICAV, et dans sa gouvernance pour le FPI.

> LA TRANSFORMATION DE SCPI EN OPCI

Il existe plusieurs scenarii possibles de transformation de SCPI en OPCI. Cette opération, si elle est réalisée dans le délai de cinq ans rappelé en introduction, soit avant le 18 avril 2012, se fera sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.
Une SCPI a la possibilité de se transformer soit en FPI, soit en SPPICAV.
La scission optionnelle entre SPPICAV et FPI est également prévue à l'article L214-84-1 du Code monétaire financier. Mais une telle opération, qu'elle qu'en soit la forme, serait complexe et n'offrirait pas un vrai choix aux associés de la SCPI, dans la mesure où elle nécessiterait leur accord unanime si leurs parts n'étaient pas réparties égalitairement entre les titres des deux véhicules qui résulteraient de la scission.
La transformation, approuvée en assemblée générale extraordinaire à la majorité de 50% au moins des votants, s'imposerait à l'ensemble des porteurs de parts.
En cas de transformation en SPPICAV, elle entraînerait notamment un changement de fiscalité (impliquant la non déductibilité des intérêts d'emprunt et, en matière de plus-values immobilières, l'absence d'exonération d'impôt progressive à partir de la sixième année de détention des immeubles ou des titres et totale après la trentième année).
L'OPCI FPI offrirait une fiscalité proche de celle des SCPI. Il n'existe actuellement aucun FPI.

> CONCLUSION

Votre société de gestion vous propose, en accord avec votre Conseil de surveillance, **de maintenir le statut de SCPI**, considérant que les SCPI en général ont démontré leurs capacités de résistance au cours de ces dernières années, dans un contexte de marché difficile, et que les différents échanges intervenus avec des associés de SCPI aussi bien qu'avec leurs représentants ne reflétaient pas le souhait d'un changement de statut.
Il y a cependant lieu de préciser qu'en cas de non approbation de la transformation par la présente assemblée, les associés ont toujours la possibilité de s'exprimer à nouveau lors d'une assemblée générale ultérieure, sans le bénéfice toutefois, après avril 2012, de réaliser l'opération sans frais directs ou indirects.

> RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de reconduire la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2012 à 12 000 euros.

> AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine.
Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt.
En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 5 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

> COMMISSION D'ARBITRAGE

La définition et la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage dans le patrimoine d'une SCPI, l'audit technique et financier des immeubles à céder, la recherche d'acquéreurs, l'analyse des opportunités d'investissement, constituent une activité à part entière, distincte de la gestion immobilière et sociale courante, et qui requiert des moyens techniques et humains spécifiques afin de répondre aux nouvelles exigences d'une législation en perpétuelle évolution, toujours plus exigeante, notamment sur le plan technique (hygiène et sécurité...).
En outre, une gestion active du patrimoine est d'autant plus opportune que l'évolution de la réglementation, liée notamment aux problématiques d'environnement durable, requiert un nouveau regard sur les actifs et des projections financières complémentaires. Afin de permettre à la société de gestion d'exercer pleinement cette activité dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, il est demandé à l'Assemblée générale de prévoir en sa faveur, comme cela avait été décidé par les assemblées générales de novembre 2003 à juin 2006, une commission d'arbitrage.
Cette commission serait fixée à 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5 % HT de ce même montant payable au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

> DISTRIBUTION D'UNE PARTIE DU SOLDE CRÉDITEUR DU POSTE « PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES »

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

> TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Il vous est proposé de transférer le siège social de votre SCPI du 33 rue du Quatre Septembre – Paris 2e au 167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex et de procéder, dans ce cadre, aux modifications statutaires.
Il vous est également présenté la modification de l'article 13 des statuts pour tenir compte du nouveau siège social et du capital de la société de gestion.

> MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS

La Société de gestion s'associe à la proposition du Conseil de surveillance de la SCPI de réduire le nombre maximum de ses membres de douze à neuf. Cette configuration serait plus adaptée à la taille de la Société et sans inconvénient, bien au contraire, sur la qualité des débats et du travail sur les dossiers.
Cette nouvelle règle s'appliquerait à compter de l'assemblée générale réunie en 2013 pour approuver les comptes de l'exercice 2012 et procéder à l'élection des membres du Conseil dont le mandat arrivera à échéance à cette date.

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

Hors charges locatives récupérables

euros

Année	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Produit activité immobilière	21,38	92,35	23,26	97,81	23,76	96,55	21,07	98,00	19,85	90,80
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,03	4,45	0,27	1,14	0,06	0,24	0,08	0,37	0,12	0,55
Produits divers (2)	0,74	3,20	0,25	1,05	0,79	3,21	0,35	1,63	1,89	8,65
TOTAL REVENUS	**23,15**	**100,00**	**23,78**	**100,00**	**24,61**	**100,00**	**21,50**	**100,00**	**21,86**	**100,00**
CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,48	10,71	2,70	11,35	2,81	11,42	2,47	11,49	2,37	10,84
Autres frais de gestion	0,34	1,47	0,37	1,56	0,34	1,38	0,35	1,63	0,58	2,65
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,75	3,24	0,42	1,77	2,08	8,45	3,70	17,21	0,86	3,93
Charges locatives non récupérées	2,04	8,81	2,34	9,84	2,14	8,69	2,83	13,16	3,79	17,34
Sous total charges externes	**5,61**	**24,23**	**5,83**	**24,52**	**7,37**	**29,94**	**9,35**	**43,49**	**7,60**	**34,76**
Amortissements nets										
patrimoine	0,39	1,68	0,02	0,08	0,02	0,08	0,02	0,09	0,02	0,09
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (4)										
pour travaux	1,42	6,13	1,05	4,41	-0,48	-1,95	-2,18	-10,14	1,24	5,67
autres	-0,47	-2,03	0,32	1,35	0,71	2,88	0,60	2,79	0,67	3,06
Sous total charges internes	**1,34**	**5,79**	**1,39**	**5,84**	**0,25**	**1,01**	**-1,56**	**-7,26**	**1,93**	**8,83**
TOTAL CHARGES	**6,95**	**30,02**	**7,22**	**30,36**	**7,62**	**30,95**	**7,79**	**36,23**	**9,53**	**43,59**
RÉSULTAT COURANT	**16,20**	**69,98**	**16,56**	**69,64**	**16,99**	**69,05**	**13,71**	**63,77**	**12,33**	**56,41**
Variation report à nouveau	2,20	9,50	1,36	5,72	1,19	4,83	-2,09	-9,72	1,13	5,17
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	**14,00**	**60,48**	**15,20**	**63,92**	**15,80**	**64,20**	**15,80**	**73,49**	**11,20**	**51,24**
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,72	59,27	15,12	63,58	15,78	64,12	15,78	73,39	11,16	51,05

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

(2) y compris les produits exceptionnels,

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

DETTES À L'EGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DECEMBRE 2011 PAR DATE D'ÉCHEANCE

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 31/12/2011 par date d'échéance

euros

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2011	70 053,88	14 227,01	29 261,22	26 565,65	
	2010	50 404,50	32 613,39	16 134,34	1 656,77	
Dettes litigieuses	2011	0,00				
	2010	28 250,98			28 250,98	
TOTAL	2011	**70 053,88**	**14 227,01**	**29 261,22**	**26 565,65**	**0,00**
	2010	**78 655,48**	**32 613,39**	**16 134,34**	**29 907,75**	**0,00**

Les dettes litigieuses concernent une facture contestée d'indemnité de licenciement du gardien pour l'immeuble Le Descartes à Noisy Le Grand.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2011

VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	55 854 624 €
Valeur nette des autres actifs	-328 094 €
VALEUR COMPTABLE	**55 526 529,69 €**
SOIT POUR UNE PART :	**230,16 €**

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	
VALEUR VÉNALE (expertise)	65 222 500 €
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-328 094 €
VALEUR DE RÉALISATION	**64 894 405,77 €**
SOIT POUR UNE PART :	**268,99 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	64 894 406 €
Frais acquisition (6,20 %)	4 043 795 €
	68 938 201 €
Commission de souscription total 1x (8% HT + tva 19,6%)	6 596 007 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	**75 534 207,82 €**
SOIT POUR UNE PART :	**313,09 €**

EMPLOI DES FONDS

euros

		Total au 31/12/2010	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
1	Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
2	+ Cessions d'immeubles	14 492 174,32	1 736 029,74	16 228 204,06
	+/- Value sur cessions d'Immeubles	2 651 820,21	755 243,83	3 407 064,04
	- Distribution de la plus value	-1 652 596,75	-965 020,00	-2 617 616,75
3	- Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-68 762 223,44	-4 008 468,75	-72 770 692,19
4	- Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 329 004,11		-2 329 004,11
5	+ Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
6	- Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
7	**= SOMMES RESTANT À INVESTIR**	**-61 695,51**	**-2 482 215,18**	**-2 543 910,69**

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

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

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

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Comme nous l'indiquions l'an dernier, les effets de la crise ont fortement affectés les résultats de SOPRORENTE en 2011. Votre société a néanmoins pu maintenir le niveau global des montants distribués en complétant le dividende ordinaire par le versement de plus-values à hauteur de 4 euros par part.
Le programme d'arbitrages s'est poursuivi activement pour améliorer la qualité des actifs de SOPRORENTE, notamment au regard des nouvelles normes environnementales. Un réinvestissement important a pu être réalisé mi-2011 dans un bâtiment commercial de la région de Blois.
Par ailleurs, la présente assemblée comporte un volet extraordinaire relatif au statut d'OPCI et à diverses modifications statutaires.

*
**

Revenons brièvement sur les activités du Conseil de Surveillance. Depuis l'Assemblée Générale du 15 juin 2011, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion ce même 15 juin, puis le 10 octobre, le 14 novembre et le 12 décembre 2011, enfin le 17 février 2012, afin de suivre les affaires de SOPRORENTE ; la réunion du 14 novembre a été consacrée principalement à la transformation éventuelle de votre SCPI en OPCI et celle du 17 février à l'examen des comptes de l'exercice 2011 et à la préparation de l'Assemblée Générale.
En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses réunions régulières avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné début 2012 les comptes de l'exercice 2011.
Le Conseil a constaté une diminution du résultat annuel, de 3,308 k€ à 2,973 9 k€, soit -10%, pour un taux d'occupation moyen en baisse sensible à 81% ; le résultat est toutefois supérieur de 271 K€ aux acomptes trimestriels payés. Compte tenu des distributions complémentaires de plus-values en juillet et octobre 2011 et en accord avec la Société de Gestion, le Conseil vous propose de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2011 au niveau des acomptes payés, ce qui permettra de renforcer le report à nouveau, et de poursuivre la politique de maintien global de la distribution par prélèvement sur le stock de plus-values.
Il convient de souligner que le taux d'occupation est minoré par la non-occupation de plusieurs immeubles en cours de cession à de futurs utilisateurs ; il devrait se redresser d'ici l'été 2012.
La valeur globale du patrimoine progresse légèrement et la valeur de réalisation à fin 2011 ressort à 260 euros par part, retrouvant son niveau de 2009.
De son côté, le marché des parts est resté faiblement actif (quelques centaines de parts échangées chaque trimestre). La part, après une période de surcote par rapport à la valeur de réalisation, est revenue au dernier trimestre 2011 à un niveau voisin de 250 euros, soit une décote inférieure à 5%. Cette tendance s'est maintenue début 2012.

*
**

En ce qui concerne les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire par la Société de Gestion, votre Conseil émet un avis défavorable à l'adoption de la 13e résolution relative à une éventuelle commission allouée à la Société de Gestion sur les arbitrages, aucun élément nouveau ne justifiant de revenir sur le refus exprimé par les associés lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2007 et réitéré lors des assemblées suivantes.
Les autres résolutions ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le Conseil a pris connaissance des conventions réglementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4e résolution ; il approuve également la 6e résolution qui autorise la distribution de plus-values comme proposé plus haut.

*
**

L'assemblée est également appelée à débattre de questions de nature extraordinaire relatives d'une part au maintien de votre SCPI ou sa transformation en OPCI, d'autre part à diverses mises à jour ou modifications des statuts.
Sur le premier sujet, les discussions engagées avec l'AMF en 2010 n'ont pas permis, à notre avis, de progresser suffisamment sur la définition d'une OPCI à forte dominante immobilière et nous vous invitons à confirmer le maintien de votre SCPI en approuvant la 16e résolution.
Sur le second volet, les résolutions 19 et 20 n'appellent pas d'observation particulière ; la 21e résolution propose de ramener le nombre de membres du conseil de surveillance de 12 à 9, qui parait convenable compte tenu de la taille de SOPRORENTE.

CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2011 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes sociaux et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.
Il a examiné les quinze résolutions de nature ordinaire présentées par la Société de Gestion et vous recommande de les adopter, à l'exception de la 13e résolution relative à l'allocation à la Société de Gestion d'une commission sur arbitrages.
Il a également examiné les six résolutions de nature extraordinaire présentées par la Société de Gestion et vous recommande d'adopter la 16e résolution relative au maintien de la SCPI (rejetant ainsi les résolutions 17 et 18 relatives à la transformation en OPCI), et d'adopter également les résolutions 19 à 21.

Le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

> Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion sur la base d'expertises réalisées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2010. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Dans le cadre de mon appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, je me suis assuré de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;

- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Je me suis assuré du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Je me suis assuré de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 6 mars 2012

Pascal LALBIE

Commissaire aux Comptes

> Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux associés,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisés ou que j'aurai découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du code de monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

J'ai été avisé des conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier qui ont été autorisées au cours de l'exercice écoulé.

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

> **Nature et objet :** Convention de crédit
Une convention de crédit a été conclue le 28 juillet 2011 avec la société BNP BARIPAS pour un crédit d'un montant de 4 000 000 euros pour une durée de 24 mois. Les intérêts sont calculés au taux EURIBOR 3 mois moyen majoré de 1%.
Modalité : Au 31 décembre 2011, le montant débloqué est de 3 000 000 euros et le montant des intérêts pris en charge par la SCPI SOPRORENTE s'élève à 34 944 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BNP PARIBAS REIM

> **Nature et objet :** Rémunération de la Gestion
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine locatif. En contrepartie de ces prestations, votre société paye à la société de gestion une commission égale à 10 % du montant des loyers facturés hors taxes, augmentés des impôts et taxes récupérés auprès des locataires, et des produits financiers nets.
Modalités : Le montant pris en charge par votre société s'est élevé, au titre de l'exercice 2011, à la somme de 570 542 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 2011.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 6 mars 2012
Pascal LALBIE
Commissaire aux Comptes

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

		EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
		Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
• Immobilisations locatives					
Terrains et constructions locatives	+	56 428 860,03	65 222 500,00	54 161 237,21	61 038 500,00
Immobilisations en cours	+	0,00	0,00	0,00	0,00
• Charges a repartir sur plusieurs exercices					
Commissions de souscriptions	+	0,00	-	0,00	-
Frais de recherche des immeubles	+	0,00	-	0,00	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	0,00	-	0,00	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	0,00	-	0,00	-
Autres charges à étaler	+				
• Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	0,00	-	0,00	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	574 236,11		274 655,27	
Autres provisions pour risques et charges	-	0,00	-	0,00	-
TOTAL 1		**55 854 623,92**	**65 222 500,00**	**53 886 581,94**	**61 038 500,00**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
• Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	+	14 572,69	14 572,69	14 350,29	14 350,29
• Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	1 781 342,09	1 781 342,09	1 139 377,43	1 139 377,43
Autres créances	+	2 532 028,93	2 532 028,93	1 370 042,02	1 370 042,02
Provisions pour dépréciation des créances	-	731 748,19	731 748,19	586 296,26	586 296,26
• Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	3 690 852,19	3 690 852,19	3 230 085,24	3 230 085,24
Fonds de remboursement		0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	+	686 560,30	686 560,30	568 926,19	568 926,19
• Provisions génerales pour risques et charges	-	0,00	0,00	0,00	0,00
• Dettes					
Dettes financières	-	3 800 727,28	3 800 727,28	796 170,18	796 170,18
Dettes d'exploitation	-	153 979,15	153 979,15	136 957,17	136 957,17
Dettes diverses	-	4 346 995,81	4 346 995,81	3 225 048,36	3 225 048,36
TOTAL II		**-328 094,23**	**-328 094,23**	**1 578 309,20**	**1 578 309,20**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Charges constatées d'avance	+	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Produits constatés d'avance	-	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL III		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		**55 526 529,69**		**55 464 891,14**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			**64 894 405,77**		**62 616 809,20**

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture au 01/01/2011 en euros	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011 en euros
CAPITAL				
• Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
• Capital en cours de souscription				
ECART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	822 974,37			822 974,37
PRIMES D'ÉMISSION				
• Primes d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
• Primes d'émission en cours de souscription				
• Prélèvement sur primes d'émission	-967 920,62			-967 920,62
PRIMES DE FUSION				
• Primes de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
• Prélèvement sur primes de fusion	-186 397,22			-186 397,22
PRIMES RACHAT PARTS SOCIALES	0,00			0,00
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
• Ecart de réévaluation				
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	999 223,46		-209 776,18	789 447,28
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	1 760 823,84	-504 286,32		1 256 537,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
• Résultat de l'exercice	3 307 542,68	-3 307 542,68	2 973 470,73	2 973 470,73
• Acomptes sur distribution	-3 811 829,00	3 811 829,00	-2 702 056,00	-2 702 056,00
TOTAL GÉNÉRAL	**55 464 891,14**	**0,00**	**61 638,55**	**55 526 529,69**

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

euros

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2011		31 décembre 2010	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		2 086 851,22		2 304 328,80
• Charges ayant leur contrepartie en produits	940 674,38		608 405,86	
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 641,71		121 821,02	
• Grosses réparations	208 604,16		891 543,70	
• Autres charges immobilières	913 930,97		682 558,22	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		1 489 444,11		1 316 502,34
• Diverses charges d'exploitation	665 000,31		667 738,81	
• Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Amortissement des constructions sur Sol d'Autrui	4 816,19		4 816,19	
• Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	283 514,11		224 810,86	
Provisions pour grosses réparations	508 185,00		365 264,00	
Provisions pour risques	0,00		0,00	
• Autres charges	27 928,50		53 872,48	
CHARGES FINANCIÈRES		34 943,75		30,58
• Charges financières diverses	34 943,75		30,58	
• Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		4,62		582,30
• Charges exceptionnelles	4,62		582,30	
• Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
TOTAL DES CHARGES		**3 611 243,70**		**3 621 444,02**
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		**2 973 470,73**		**3 307 542,68**
TOTAL GÉNÉRAL		**6 584 714,43**		**6 928 986,70**

euros

PRODUITS (HORS TAXES)		31 décembre 2011		31 décembre 2010
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		6 184 085,68		5 889 128,87
• Produits de l'activité immobilière				
Loyers	4 788 312,23		5 083 907,16	
Charges facturées	940 674,38		608 405,86	
• Produits annexes	455 099,07		196 815,85	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		346 966,34		1 012 422,53
• Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
• Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	138 062,18		120 878,83	
Provisions pour grosses réparations	208 604,16		891 543,70	
Provisions pour risques	0,00		0,00	
• Transfert de charges d'exploitation	300,00		0,00	
• Autres produits	0,00		0,00	
PRODUITS FINANCIERS		30 038,86		19 162,12
• Produits financiers	30 038,86		19 162,12	
• Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		23 623,55		8 273,18
• Produits exceptionnels	23 623,55		8 273,18	
• Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS		**6 584 714,43**		**6 928 986,70**
TOTAL GÉNÉRAL		**6 584 714,43**		**6 982 986,70**

L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DÉCEMBRE 2011

> Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.
La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

.

> Placements immobiliers

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :
- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

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

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « Etat de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.
A compter du 1er janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

euros

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2010	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations Au 31 décembre 2011
Terrains – Constructions	53 134 919,32	4 005 000,00		1 734 564,92	55 405 354,40
Frais d'acquisition des immobilisations	463 099,08	3 468,75			466 567,83
Agencements	672 030,63			1 464,82	670 565,81
TOTAL	**54 270 049,03**	**4 008 468,75**		**1 736 029,74**	**56 542 488,04**

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

euros

Solde au 31 décembre 2010	**108 811,82**
Dotations de l'exercice	4 816,19
Solde des amortissements au 31 décembre 2011	**113 628,01**

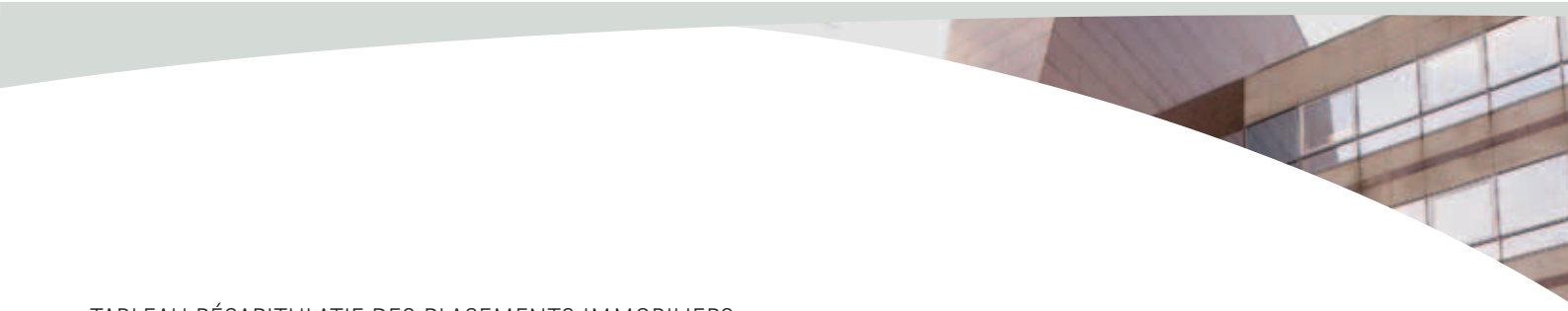


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010	
Terrains et constructions locatives	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	51 422 805,95	55 182 500,00	48 653 990,43	50 768 500,00
Locaux d'activités	2 242 309,36	3 650 000,00	2 242 309,36	3 700 000,00
Commerces	2 763 744,72	6 390 000,00	2 763 744,72	5 900 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	501 192,70	670 000,00
TOTAL	**56 428 860,03**	**65 222 500,00**	**54 161 237,21**	**61 038 500,00**

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 6% sur les loyers potentiels compte tenu du plan prévisionnel d'entretien, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles. En 2011, une provision exceptionnelle de 150 000,00 € a été dotée.

> Autres actifs et passifs d'exploitation

ACTIFS IMMOBILISÉS :

Immobilisations financières : Les fonds de roulement versés aux syndics d'immeubles s'élèvent à 14 572,69 €.

CRÉANCES :

Locataires : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4e trimestre 2011 encaissées début 2012, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2011.
Locataires douteux : Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions, éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 731 748,19 €.

Locataires et comptes rattachés

euros

Créances	Brut
• **Créances locataires**	741 549,11
• **Créances douteuses**	1 039 792,98
TOTAL	**1 781 342,09**

Autres créances : Elles sont constituées de :
- Fournisseurs débiteurs représentant des redditions de charges locatives pour : 14 012,21 €
- Créances auprès de l'État pour : 55 956,08 €
- Créances sur cessions d'immobilisations 325 000,00 €
- Débiteurs divers pour : 2 137 060,64 €

correspondant essentiellement aux appels de charges syndic.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS :

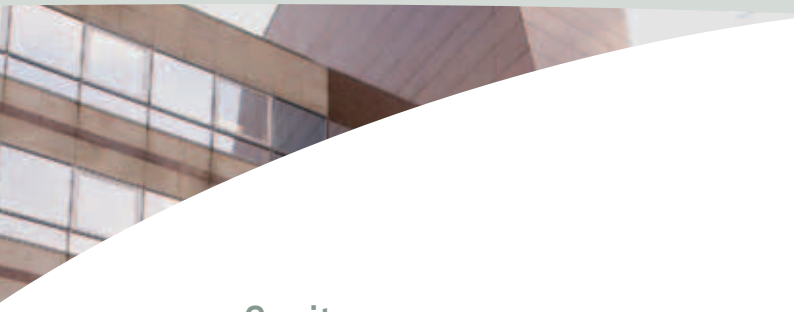
Disponibilités : lles s'élèvent à 4 377 412,49 €. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 3 690 000,00 €. Elles comprennent également le compte bancaire affecté au Marché des Parts pour 105 645,40 €

DETTES

Dettes financières : Il s'agit :
D'un emprunt contracté par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé en informations diverses) pour : 3 021 367,00 €
Des dépôts de garantie versés par les locataires. En règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour : 779 360,28 €
Dettes d'exploitation : Elles sont constituées :
- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 41 804,28 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 112 174,87 €

Dettes diverses : Sous cette rubrique sont enregistrés :
- Les dettes fiscales pour : 209 967,90 €
- L'acompte du 4e trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2011, et solde de la plus value de cession pour : 933 753,31 €
- Les acomptes bloqués pour : 75 267,60 €
- Les locataires créditeurs pour : 862 931,21 €
- Les créditeurs divers pour : 2 265 075,78 €

correspondant aux acomptes sur charges refacturés aux locataires, aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2011 et au compte d'attente utilisé pour le « Marché des Parts ».



> Capitaux propres

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

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

Variations des plus ou moins-values de l'exercice : euros

	Plus ou moins values sur cessions
SOLDE AU 31/12/2010	**999 223,46**
• Distribution plus value	- 965 020,00
• Vente Aulnay	358 507,30
• Vente RIE, Noisy	- 254 306,27
• Vente Lille (rue des Buisses)	651 042,79
SOLDE AU 31/12/2011	**789 447,29**

Report à nouveau : L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2010 a décidé de distribuer une partie du report à nouveau sous forme de dividendes soit 504 286,32 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 256 537,52 € au 31 décembre 2011

Résultat de l'exercice : L'exercice 2011 se solde par un bénéfice de 2 973 470,73 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2011 et en janvier 2012 pour 2 702 056,00 €.

> Compte de résultat – Charges

Charges immobilières : Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires : 940 674,38 €
- Travaux refacturés : 23 633,23 €
- Travaux de grosses réparations : 208 604,16 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 8,48 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires : 412 740,98 €
- Honoraires divers : 90 588,79 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés : 410 601,20 €

Charges d'exploitation : Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion : 571 512,14 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes : 27 500,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante : 30 467,15 €
- Les frais de conseils et d'assemblées : 42 685,02 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables : 15 928,50 €
- Les dotations aux amortissements : 4 816,19 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) : 791 699,11 €

> Compte de résultat – Produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 4 788 312,23 €
- Charges remboursées par les locataires : 940 674,38 €
- Produits annexes : 453 599,07 €

Autres produits d'exploitation : Il s'agit des reprises de provisions utilisées dans l'exercice pour : 346 666,34 €

Produits financiers : Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour : 30 038,86 €

Produits exceptionnels : Ils correspondent essentiellement à des passages en profit de factures fournisseurs pour : 23 623,55 €

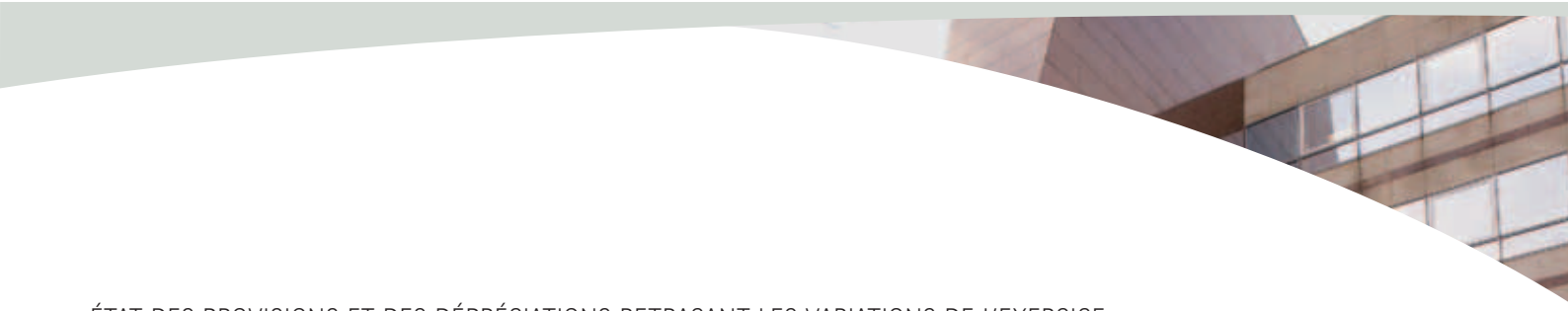
> Informations diverses

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN euros

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	163 412,01
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	852,19
TOTAL	**164 264,20**

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN euros

Intitulés	Montant
Dettes financières, intérêts courus	21 367,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 925,27
Locataires – Avoirs à établir	92 874,82
État, Charges à payer	4 774,00
TOTAL	**202 941,09**



ÉTAT DES PROVISIONS ET DES DÉPRÉCIATIONS RETRAÇANT LES VARIATIONS DE L'EXERCICE

euros

	Montant au 31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2011
Provisions pour grosses réparations	274 655,27	508 185,00	208 604,16	574 236,11
Dépréciation des créances douteuses	586 296,26	283 514,11	138 062,18	731 748,19
TOTAL	**860 951,53**	**791 699,11**	**346 666,34**	**1 305 984,30**

ÉTAT DES EMPRUNTS

euros

	Prêteurs	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Taux Intérêts	Ligne de crédit	Capital emprunté	Capital restant dû au 31/12/11
BUT Vineuil	BNP PARIBAS	24 mois	28/07/11	27/07/13	Euribor 3 mois + 1%	4 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
TOTAL DES EMPRUNTS						**4 000 000,00**	**3 000 000,00**	**3 000 000,00**
BUT Vineuil	Intérêts au 31 Décembre 2011							21 367,00
TOTAL INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS								**21 367,00**
TOTAL GÉNÉRAL						**4 000 000,00**	**3 000 000,00**	**3 021 367,00**

L'intégralité des sommes restant dues au titre du crédit pourra être remboursée au plus tard lors de son terme extinctif, soit au plus tard le 27 juillet 2013.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2010 de 3 307 542,68 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2010	3 307 542,68
Report à nouveau 2010	1 760 823,84
Bénéfice distribuable	5 068 366,52
Dividendes versés	- 3 811 829,00
REPORT À NOUVEAU 2011	**1 256 537,52**

REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	316 570,85
Assurances	25 094,67
Impôts fonciers	517 608,40
Taxe sur les bureaux en Ile de France	81 400,46
TOTAL	**940 674,38**

COMMISSION DE GESTION

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

euros

Recettes locatives hors taxes	5 675 478,84
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	30 038,86
Base totale de la commission	**5 705 517,70**
Commission au taux de 10 %	**570 541,88**
TVA non récupérable	970,26
TOTAL COMMISSION DE GESTION	**571 512,14**

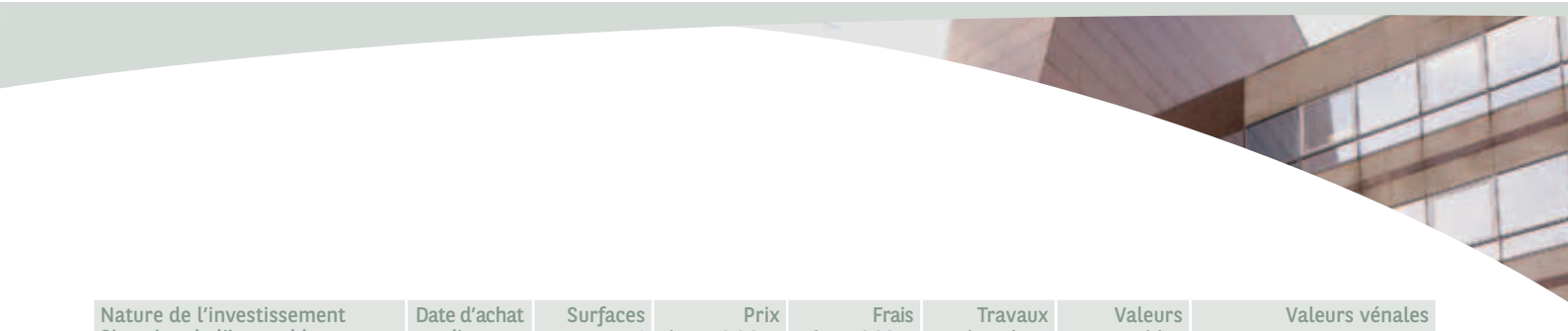
ENGAGEMENTS HORS BILAN

euros

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant
Engagements reçus	
Promesses de ventes	2 400 000,00
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	209 801,65

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

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 2010	Valeurs vénales 2011
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS 17, boulevard Diderot **33 % en indivision**	01/06/06	1 983	3 662 010	290 985		3 952 995		
TOTAL BUREAUX PARIS		**1 983**	**3 662 010**	**290 985**	**0**	**3 952 995**	**4 108 500**	**4 290 000**
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92140 ANTONY 2, rue de la Renaissance	01/01/01	208	381 123			381 123		
92300 LEVALLOIS 34 rue Kléber	28/06/07	1 100	5 485 000			5 485 000		
PUTEAUX Tour Franklin - 20è étage **25 % en indivision**	11/12/07	2 060	2 925 000	172 114		3 097 114		
93160 NOISY-LE-GRAND Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	4 026	9 299 390		224 630	9 524 020		
94240 CACHAN 3-5, rue Camille Desmoulins	22/05/86	1 053	1 102 664			1 102 664		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		**8 447**	**19 193 177**	**172 114**	**224 630**	**19 589 921**	**15 220 000**	**15 152 500**
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/01	391	609 242			609 242		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/01	826	823 225			823 225		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/01	778	686 021			686 021		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/92	959	1 523 987			1 523 987		
31300 TOULOUSE Le Phénicia 271, avenue de Grande Bretagne	01/01/01	2 974	2 484 919			2 484 919		
33000 BORDEAUX 31-41, cours d'Albret	01/01/01	2 704	3 048 980		23 451	3 072 431		
38240 MEYLAN 9A et 9B Chemin de la Dhuy Jardins de Maupertuis - Bâtiment D	01/01/01	1 774	1 783 654			1 783 654		
38240 MEYLAN 7A et 7B Chemin de la Dhuy Jardins de Maupertuis - Bâtiment E	01/01/01	1 774	1 676 939			1 676 939		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/92	1 876	2 210 511			2 210 511		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Le Métropole et le Métroport Place S. Alliende	23/12/1987 23/01/1989	7 390	4 572 209		81 576	4 653 785		
59800 LILLE 2, rue des Buisses - VENDU EN 2011	01/01/01	0	0			0		
69003 LYON Le Lyrol 17-19, avenue Lacassagne	29/12/87	2 963	2 988 001		322 054	3 310 055		
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/01	1 350	1 036 653			1 036 653		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		**25 759**	**23 444 341**	**0**	**427 081**	**27 879 891**	**28 871 422**	**31 870 000**



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
COMMERCES PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/03	313	1 143 360			1 143 360		
75011 PARIS 50, rue Alexandre Dumas	01/01/01	51	83 847			83 847		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/84	1 082	449 892		2 735	452 627		
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/87	159	335 388		12 130	347 518		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	90	256 114		1 259	257 373		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/01	216	381 123			381 123		
TOTAL COMMERCES PARIS		**1 911**	**2 649 724**	**0**	**16 124**	**2 665 848**	**5 640 000**	**6 100 000**
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/82	100	96 231		1 666	97 897		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		**100**	**96 231**	**0**	**1 666**	**97 897**	**260 000**	**290 000**
COMMERCE PROVINCE								
41360 VINEUIL S/ BOIS 148, rue Bernard Palissy	28/07/11	6 000	4 005 000	3 469		4 008 469		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		**6 000**	**4 005 000**	**3 469**		**4 008 469**		**3 870 000**
LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS								
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/85	750	609 796		1 064	610 860		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS		**750**	**609 796**	**0**	**1 064**	**610 860**	**1 800 000**	**1 850 000**
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 044	1 631 449			1 631 449		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		**2 044**	**1 631 449**	**0**	**0**	**1 631 449**	**1 900 000**	**1 800 000**
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
93600 AULNAY-SOUS-BOIS ZI du Haut Galy 14, rue Gilberte Desnoyers VENDU EN 2011	03/03/82	0	0	0	0	0		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**670 000**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL		**46 994**	**55 291 728**	**466 568**	**670 565**	**56 428 861**	**61 038 500**	**65 222 500**
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT			**55 291 728**	**466 568**	**670 565**	**56 428 861**	**59 248 675**	**61 352 500**

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

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

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 2 AVRIL 2012

> Assemblée générale ordinaire

> Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
> Quitus à la société de gestion,
> Approbation du rapport du conseil de surveillance,
> Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci.
> Affectation du résultat,
> Distribution de plus-value
> Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2011,
> Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
> Autorisation de contracter des emprunts,
> Autorisation de contracter des emprunts relais,
> Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
> Jetons de présence,
> Pouvoirs pour formalités.

> Assemblée Générale Extraordinaire

> Maintien de la SCPI en sa forme ou transformation de la SCPI en OPCI,
> Transformation de la SCPI SOPRORENTE en FPI (non agréée), ou
> Transformation de la SCPI SOPRORENTE en SPPICAV (non agréée),
> Transfert du siège social et modification corrélative de l'article 4 des Statuts,
> Modification de l'article 13 des Statuts,
> Modification de l'article 18 des Statuts (réduction du nombre de membres du conseil de surveillance)

A titre Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2011.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et le rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2011 de la façon suivante :

Report à nouveau 2010	1 256 537,52 €
Bénéfice de l'exercice 2011	2 973 470,73 €
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**4 230 008,25 €**
Dividende total au titre de l'exercice (ce dividende a été entièrement distribué lors des 4 acomptes)	2 702 056,00 €
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	**1 527 952,25 €**

Le montant du dividende par part de pleine jouissance pour la totalité de l'exercice 2011 s'élève à 11,20 euros.
Elle fixe en conséquence le dividende unitaire aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

Jouissance	1er trim 2011	2e trim 2011	3e trim 2011	4e trim 2011
Pour un trimestre entier	**3,80 €**	**1,80 €**	**1,80 €**	**3,80 €**

SIXIÈME RÉSOLUTION

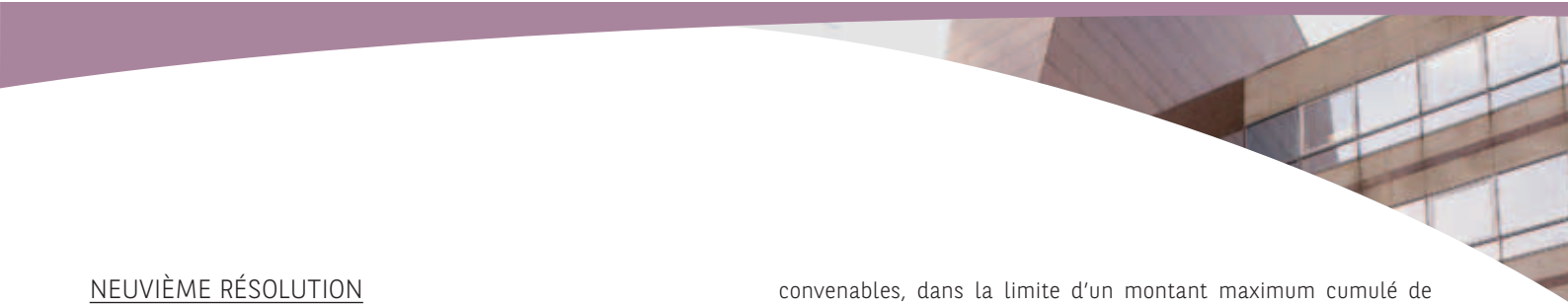
L'assemblée générale décide la répartition, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins values sur cession d'immeubles », à hauteur de 603 137,50 euros soit 2,50 euros par part. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et nu-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-value sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :
> valeur comptable 55 526 529,69 € soit 230,16 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :
> valeur de réalisation 64 894 405,77 € soit 268,99 € par part



NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :
> valeur de reconstitution 75 534 207,82 € soit 313,09 € par part

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente ou à l'échange, 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 2012.

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. 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 2012.
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 5 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'Assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.
Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.
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 décide d'allouer à la société de gestion une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.
Cette commission est fixée à 2,5 % HT du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :
- 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- 1,5 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION :

L'Assemblée générale fixe la rémunération du conseil de surveillance à 12 000 euros pour l'exercice 2012.

QUINZIÈME 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.

À titre extraordinaire

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de maintenir la SCPI SOPRORENTE en Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) et de ne pas la transformer en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) en application de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier, bien que cette dernière opération puisse se faire sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.
Si la présente résolution est adoptée, les résolutions n° 17 et 18 qui suivent, seront réputées rejetées quel que soit le résultat des votes y afférents.
Si les associés rejettent la résolution ci-dessus et souhaitent en conséquence se transformer en OPCI, ils sont appelés à se prononcer, dans les résolutions n° 17 et 18, sur la forme d'OPCI dans laquelle ils souhaitent voir leur SCPI se transformer.
Dans ce cadre, chaque associé pourra :
> voter « contre » l'une ou les deux résolutions qui suivent,
> « s'abstenir » de voter à l'une ou aux deux résolutions qui suivent,
> voter « pour » uniquement pour l'une des deux formes, à savoir soit le FPI, soit la SPPICAV. Un vote « pour » aux deux résolutions qui suivent sera comptabilisé comme valant « abstention » aux deux résolutions, ce qui équivaut à un vote « contre ».

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION (non agréée par la société de gestion)

En conséquence du rejet de la résolution précédente, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens des articles L 214-89 et suivants du code monétaire et financier. La société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI ainsi qu'en OPCI.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION (non agréée par la société de gestion)

En conséquence du rejet de la résolution n° 16, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) telle que prévue aux articles L 214-89 et suivants du code monétaire et financier. La société de gestion préparera les statuts et la documentation de la société en SPPICAV qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus de cette assemblée d'adopter les documents ainsi que toute autre résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de leur SCPI en SPPICAV ainsi qu'en OPCI.

DIX-NEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de transférer le siège social de la société au 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :

Article 4 (avant modification) :

« Article 4 – Siège social
Le siège social est fixé à PARIS 2e, 33 rue du Quatre Septembre. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion visée à l'article 13 ci-après »

Article 4 (après modification) :

« Article 4 – Siège social
Le siège social est fixé au 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou à Paris, par simple décision de la Société de Gestion. »

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de modifier le premier paragraphe de l'article 13 des statuts de la société, pour mettre à jour les données concernant la société de gestion.

Article 13 - 1er paragraphe (avant modification)

« Article 13 – Société de gestion
La Société est administrée par la société de gestion.
La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, BNP PARIBAS REIM – société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 300 000 euros, dont le siège social est à PARIS 2e, 33 rue du Quatre Septembre, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS Paris, est désignée en qualité de société de gestion, sans limitation de durée.
... »

Article 13 - 1er paragraphe (après modification)

« Article 13 – Société de gestion
La Société est administrée par la société de gestion.
La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, BNP PARIBAS REIM – société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 euros, dont le siège social est 167 quai de la Bataille de Stalingrad à 92867 Issy-les-Moulineaux, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS Nanterre, est désignée en qualité de société de gestion, sans limitation de durée.
... »
Le reste de l'article 13 reste inchangé.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de modifier l'article 18 des statuts comme suit :

> *Rédaction* AVANT modification de l' « Article 18 – Conseil de Surveillance » – 2e paragraphe de la rubrique « Nomination » :

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination
...
Ce conseil est composé de sept membres au moins et douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire
... »

Rédaction APRÈS modification de l' « Article 18 – Conseil de Surveillance » – 2e paragraphe de la rubrique « Nomination »

« Article 18 - Conseil de Surveillance

Nomination
...
Ce conseil est composé de sept membres au moins et douze membres nommés parmi les associés, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.
A compter de cette dernière Assemblée Générale ordinaire, le conseil sera composé de sept membres au moins et neuf membres au plus pris parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.
... »
Le reste de l'article 18 est inchangé.

NOTES

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.
Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source au taux de 12,1 %, en 2010, et de 12,3 % depuis le 1er janvier 2011 et imposition à l'IR), avec possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 30,1 %, en 2010, et de 31,3 % depuis le 1er janvier 2011, prélèvements sociaux compris).

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 est régi par la loi de l'offre et de la demande.

Prix de marché
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

Marché primaire (SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.
Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

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

Taux d'occupation financier
Montant des loyers facturés rapporté au montant des loyers que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

Taux d'occupation effectif
Montant des loyers facturés rapporté au montant des loyers que procurerait le patrimoine effectivement commercialisable s'il était loué à 100 %. Sont éventuellement sortis du patrimoine pour déterminer le patrimoine effectivement commercialisable, les locaux déjà loués mais à effet postérieur, sous promesse de vente ou en travaux pour une durée supérieure à six mois.

Valeurs représentatives du patrimoine

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

Valeur vénale
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

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

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas REIM / SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social et bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1er juillet 2007)
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr
Courriel : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

Conception graphique : TMcreate / Crédits photographiques : Mathieu POLO
Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue

Mars 2012