



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

**SOPRORENTE**  
RAPPORT ANNUEL 2010



## 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 1<sup>er</sup> juillet 2007  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au  
capital de 4 309 200 euros

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Présidente**

Jacqueline FAISANT

#### **Membres**

Karl DELATTRE	Directeur Général Délégué
Cyril de FRANQUEVILLE	Directeur Général Délégué
Sylvie PITTICCO	Secrétaire Général – Directeur Financier
Michele CIBRARIO	Administrateur Délégué de BNP Paribas REIM sgr Italy

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Présidente**

Marie-Claire CAPOBIANCO	Directrice de BNP Paribas Banque Privée France et Responsable de BNP Paribas Wealth Management Networks
-------------------------	---

#### **Vice-Présidente**

Dominique FABIANE	Directrice de Produits et Marchés de BNP Paribas
-------------------	--

#### **Membres**

François BENFEGHOUL	Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate
François DEBIESSE	Directeur de BNP Paribas Wealth Management
Nathalie ROBIN	Directrice de l'Immobilier de BNP Paribas Assurance

#### **Personnes chargées de l'information :**

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Patrick POUPARD

## LA SCPI

### SOPRORENTE – Société Civile de Placement Immobilier

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris  
Bureaux : 167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 - ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

318 209 426 RCS PARIS

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

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2010

#### **Président**

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

#### **Vice-Président**

Sylvie BOYER-NARDON	Docteur en médecine
---------------------	---------------------

#### **Membres**

Jean-Jacques BENALET	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
-------------------	--

#### **SUPPLEANT**

Société BLM & Associés	26 bis, rue Amelot 75011 Paris
------------------------	--------------------------------

### EXPERT IMMOBILIER

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

# 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 13

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 15

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

Page 23

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

# LA SCPI SOPRORENTE EN BREF

2

## La SCPI au 31/12/2010

Type	SCPI immobilier de bureau France entière
Capital	36,9 millions d'euros
Nombre de parts	241 255
Nombre d'associés	1 938
Nombre d'immeubles	31
Valeur vénale*	61,0 millions d'euros (253,00 euros par part)
Valeur de réalisation*	62,6 millions d'euros (259,55 euros par part)
Valeur de reconstitution*	72,7 millions d'euros (301,57 euros par part)
Taux d'occupation financier*	88,7 %

## Chiffres-clés 2010

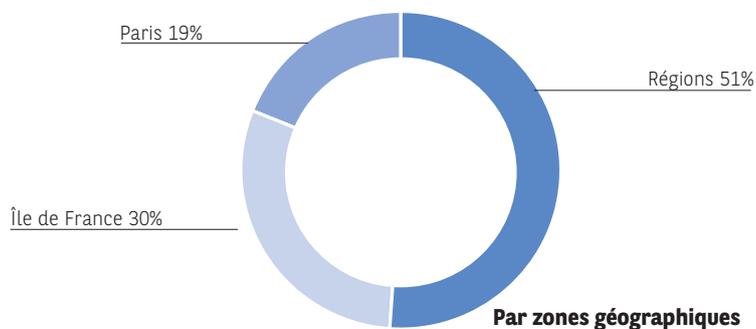
Loyers facturés	5,1 millions d'euros
Produits financiers	19 162 euros
Dotation à la PGR*	365 264 euros
Distribution*	15,80 euros par part
Report à nouveau cumulé	5,21 euros par part (4 mois de distribution)

## Marché des parts 2010

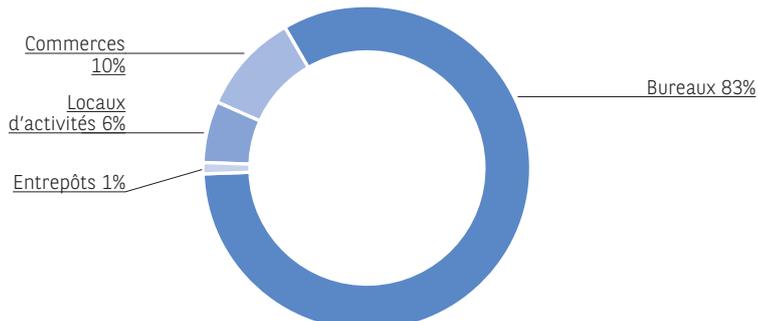
Volume des échanges	909 972 euros (en prix acheteur)
Nombre de parts échangées	3 077
Prix moyen net vendeur	267 euros par part
Prix moyen acheteur	296 euros par part
Rentabilité de la part**	5,34 %
Confrontations	mensuelles (dernier jour ouvré à 12h). Informations disponibles sur le site Internet <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> .

## Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)



## Par types d'actifs

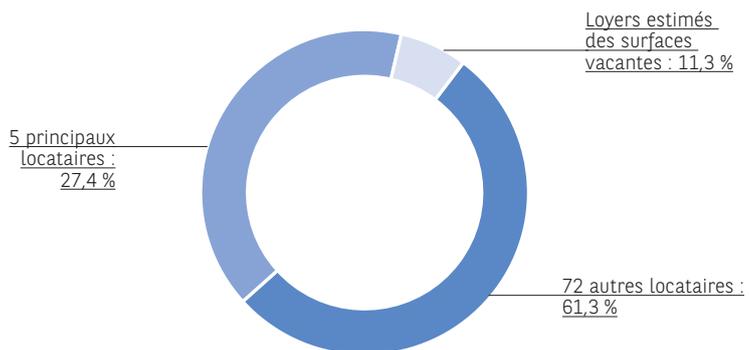


\* Voir glossaire, en fin de rapport.

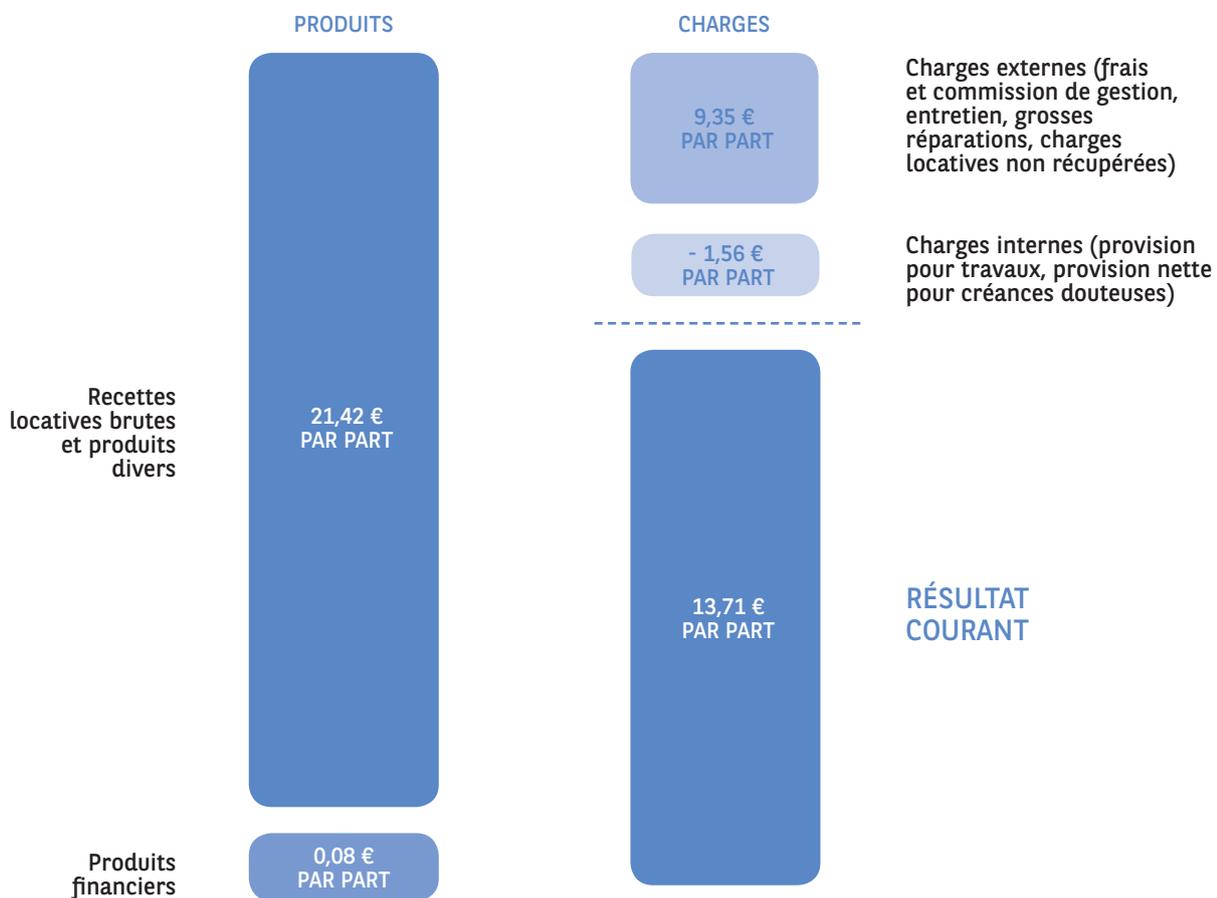
\*\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

## Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



## Produits, charges et résultat courant



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2010

## UN TOURNANT DANS LE CYCLE DES BUREAUX EN 2010

Le marché des bureaux en Île-de-France a confirmé son scénario de reprise et affiché une progression de son volume de transaction de +16% avec 2 161 000 m<sup>2</sup> placés au cours de l'année 2010, contre 1 870 000 m<sup>2</sup> en 2009. Avec 43% de l'ensemble des transactions franciliennes, Paris intra-muros s'est positionnée sans conteste comme le secteur le plus dynamique de l'année 2010. Ce rebond spectaculaire des transactions est en partie la conséquence d'un réajustement des valeurs locatives lors des trimestres précédents. Autre phénomène marquant de l'année écoulée, le retour de transactions « prime », comme en atteste plusieurs prises à bail significatives dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Après plusieurs trimestres consécutifs de hausse, l'offre à un an s'est stabilisée depuis mi-2010 autour des 4,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles. La forte consommation de surfaces neuves et la faible production d'immeubles expliquent en grande partie la tendance.

En 2011, le volume des transactions pourrait légèrement augmenter comparativement à 2010, dynamisé en partie par la politique immobilière de l'État. Dans ces conditions, l'offre à un an pourrait légèrement diminuer, se situant entre 4,6 et 4,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles au cours des prochains mois.

## LES TRANSACTIONS DE BUREAUX ONT PROGRESSÉ DE 30% EN 2010

Une phase d'ajustement sur le marché des bureaux en Région s'est confirmée en 2010, par une progression de 30% du volume des transactions, corrélée à une légère baisse de l'offre disponible à un an. Ces performances s'expliquent par le retour déterminant des grandes transactions (+39% sur un an), avec le poids du secteur public, qui représente 30% des volumes de transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, Lyon a enregistré un volume de transaction significatif (220 000 m<sup>2</sup>), comme à Lille (180 000 m<sup>2</sup>) ; Aix/Marseille a retrouvé un bon niveau de transaction après deux années difficiles (+34%), tandis que Toulouse s'est maintenu dans une tendance haussière (141 000 m<sup>2</sup>).

Globalement, cette activité soutenue a permis une bonne consommation de l'offre disponible à un an (-6%), mais elle ne concerne pour l'instant que les locaux neufs. Des tensions apparaissent donc sur le marché des bureaux neufs, alors que l'offre de bureaux de seconde main a poursuivi sa progression (+2%). Ainsi, de grandes disparités apparaissent : l'offre neuve est rare dans les secteurs recherchés, mais l'offre de seconde main reste abondante par ailleurs. En outre, les mises en chantier sont quasiment interrompues. En conséquence, les trois secteurs « prime » des régions (Lyon Part-Dieu, Euro-Méditerranée et Euralille) risquent de connaître une activité limitée durant les deux prochaines années.

## MARCHÉ DES ENTREPÔTS : VERS UNE REPRISE PROGRESSIVE

Avec 1,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés pour 3,8 millions d'offre à un an, le marché des entrepôts s'est stabilisé en 2010 et présente des signes de reprise. La Région Parisienne, premier marché logistique français, a renoué avec ses meilleures performances. Certains marchés régionaux se sont redressés en fin d'année 2010, en particulier Lille et Lyon. Les logisticiens, profitant du retour des appels d'offre, ont été plus actifs qu'en 2009. Enfin, certains secteurs d'activité comme la grande distribution et, dans une moindre mesure, l'industrie cosmétique et le e-commerce ont fortement contribué au dynamisme du marché.

Les disponibilités encore élevées, en particulier pour les entrepôts de classe A de seconde main, pèsent sur le niveau des loyers. Toutefois, les valeurs « prime » résistent et les entrepôts répondant parfaitement aux fondamentaux géographiques et techniques présentent des perspectives de progression de loyer. Les prévisions de croissance économique sont mesurées, mais semblent suffisantes pour assurer une bonne tenue du marché des entrepôts, ainsi qu'une reprise plus franche en 2011. Encouragés par la reprise de demande après des mois de morosité, les développeurs commencent à envisager de nouveau le lancement d'entrepôts en blanc, tout au moins dans les meilleurs secteurs de la Région Parisienne.

## TRÈS BONNE RÉSISTANCE

### DES EMPLACEMENTS COMMERCIAUX «PRIME»

Dès 2008, la crise avait commencé à effriter les croissances des chiffres d'affaires des commerces. En 2010, la plupart des secteurs d'activité, même les plus affectés par la récession, comme l'équipement du foyer, la culture, les loisirs, ont retrouvé les chemins de la croissance. En 2010, les transactions n'ont pas rattrapé leur niveau des meilleures années, mais la demande a été beaucoup plus active et diversifiée. Certains secteurs ont particulièrement contribué au dynamisme du marché. Les enseignes alimentaires, en perte de vitesse depuis quelques années, ont restructuré leurs réseaux en centre-ville comme en périphérie. Les enseignes de prêt-à-porter, notamment mass-market et moyenne gamme internationales, présentes à Paris, sont parties à l'assaut des grandes villes françaises.

Le potentiel de flux et de chiffres d'affaires a guidé les choix d'implantations des enseignes, qui ont limité leur prise de risques sur les emplacements secondaires et dans les nouveaux centres-commerciaux. Aussi, les meilleurs emplacements ont conservé des valeurs fortes. En 2011, grâce au maintien d'une croissance de la consommation privée (autour de +1%), le marché des commerces devrait rester relativement dynamique.

## LES VOLUMES INVESTIS ONT PROGRESSÉ DE 42% EN 2010

Avec 12,1 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 42% comparativement à 2009. Dans un premier temps, les mesures entreprises par les pouvoirs publics afin de limiter les impacts de la crise financière ont permis une amélioration des conditions de financement. Ainsi, les investisseurs ont pu emprunter davantage, et ce, à des taux historiquement bas. Par ailleurs, le rendement immobilier apparaît comme étant plus rémunérateur et moins volatil comparativement à celui d'autres classes d'actifs, tels que respectivement les obligations d'État et les actions. Enfin, certains marchés sous-jacents ont bien traversé la crise à l'instar des commerces, des immeubles neufs à cash flow sécurisés et la belle pierre de taille parisienne qui reste une valeur refuge.

En 2011, les acquéreurs continueront de privilégier les produits les plus sécurisés et situés dans les marchés les plus liquides. Dans ce cadre, les bureaux resteront la principale cible des investisseurs. Les commerces, qui ont particulièrement bien résisté au retournement de la croissance économique, affichant une faible vacance et une bonne tenue des loyers, seront également prisés. En termes de positionnement géographique, l'Île-de-France restera privilégiée, avec un potentiel de création de valeur plus important et une liquidité plus forte comparativement aux régions.

## LES TAUX DE VACANCE

En 2010, le taux de vacance des bureaux franciliens est resté stable, légèrement au-dessus des 7% avec, toutefois, de fortes amplitudes selon les zones géographiques. Ainsi, ce taux va de 5,2% dans les secteurs diffus de la capitale à plus de 16% dans la zone Péri-Défense (Courbevoie, Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, Puteaux). Pour Paris intra-muros, il reste, en moyenne, sous la barre des 6%.

Il n'existe pas de statistiques globales comparables pour les bureaux en régions. A titre indicatif, le taux de vacance à Lyon augmente depuis 2007 il est passé de 4,8% fin 2007 à 7% fin 2010.

La tendance observée dans cette dernière métropole repose sur la forte baisse des transactions entre 2007 et 2009 et sur l'importante hausse de l'offre, notamment sur le créneau du neuf, entre 2007 et 2009. Ces opérations, lancées lorsque la conjoncture économique était favorable et les perspectives de croissance de loyers positives, ont ainsi alimenté un marché en perte de vitesse.

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La gestion environnementale du bâtiment est devenue un enjeu primordial du développement durable dans la mesure où le secteur immobilier représente entre 40 % et 45 % des consommations d'énergie, 20 % des émissions de gaz à effet de serre et 40 % des déchets (avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années). De ce fait, le secteur immobilier se doit de devenir un axe essentiel de préservation de l'environnement, tant dans sa phase de construction que dans sa phase d'usage.

Longuement débattus dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, les thèmes de l'énergie et du développement durable imposent en matière de constructions neuves pour les immeubles tertiaires, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 kWh m<sup>2</sup> annuels en moyenne après 2012 et, pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020.

La nouvelle réglementation thermique 2012 et le Diagnostic de Performance Energétique sont notamment les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier.

## > Le développement durable : un outil de valorisation des actifs sous gestion

Le Grenelle de l'Environnement marque un véritable tournant dans l'histoire de l'Immobilier. Au regard de ces nouveaux enjeux, des objectifs fixés et du calendrier pour y aboutir, BNP Paribas REIM s'implique fortement dans les problématiques environnementales, tout en affirmant sa volonté de positionner le mieux possible les actifs gérés sur le marché locatif.

La vision stratégique de BNP Paribas REIM en matière de développement durable en trois points :

### 1. les acquisitions :

BNP Paribas REIM a d'ores et déjà intégré les contraintes environnementales dans son processus d'investissement. D'ailleurs, en la matière, le choix entre l'immobilier vert et l'immobilier classique ne se posera probablement plus d'ici quelques années, car tout l'immobilier neuf sera vert.

### 2. l'arbitrage :

Pour les ventes, l'un des critères de choix des actifs à céder sera le fait que leur "verdissement" n'assurerait pas le meilleur retour sur investissement pour leur propriétaire actuel.

### 3. le travail sur le patrimoine existant :

BNP Paribas REIM doit examiner, au cas par cas, sa mise aux normes nouvelles à l'occasion de travaux de rénovation.

## > L'exemple de l'immeuble VÉLIZY GREEN : une rénovation aux couleurs du développement durable

### VÉLIZY GREEN ?

Dans le cadre de sa stratégie de gestion des actifs, BNP Paribas REIM fait rénover, pour le compte d'une SCPI, 1 440 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Vélizy-Villacoublay dans les Yvelines. VÉLIZY GREEN, est l'une des quatre premières opérations à avoir obtenu la nouvelle certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE en Rénovation (phases Programme et Conception). Le projet vise également une labellisation BBC Effinergie Rénovation, en cours d'instruction.

### POURQUOI CETTE OPÉRATION ET CET IMMEUBLE EN PARTICULIER ?

Tout en s'inscrivant dans les préoccupations environnementales de BNP Paribas REIM, cette opération porte sur un actif très représentatif, par sa taille et sa localisation, du parc immobilier francilien ainsi que des actifs appartenant aux SCPI gérées par BNP Paribas REIM. Il s'agit pour la société de gestion de prouver qu'une démarche environnementale et une rénovation vertueuse sont viables techniquement et économiquement sur des opérations de taille moyenne, démontrant au passage, que les labels et certifications ne sont pas l'apanage de grosses opérations tertiaires.

### La certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE, définition...

Lancée en 2005 la certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE distingue des bâtiments dont les performances environnementales correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification nationale et internationale concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation des ouvrages en construction, en rénovation et en exploitation. Elle s'appuie sur des référentiels élaborés par Certivéa (organisme certificateur de référence) bâti autour des 14 cibles de la démarche HQE pour une démarche environnementale globale. 550 opérations sont à ce jour certifiées NF Bâtiments Tertiaires.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## > Le patrimoine

### ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2010, il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(au 31 décembre 2010, en % des valeurs vénables)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	Total
Paris	6,73%	9,24%	2,95%	-	18,92%
Région Parisienne	24,93%	0,43%	3,11%	1,10%	29,57%
Province	51,51%	-	-	-	51,51%
<b>TOTAL</b>	<b>83,17%</b>	<b>9,67%</b>	<b>6,06%</b>	<b>1,10%</b>	<b>100,00%</b>

### 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 2010 ont fait ressortir une valeur vénale de 61 038 500 euros, contre 62 367 500 euros à la fin de l'année 2009, soit un repli de l'ordre de 2 %.

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

	2009 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2010 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Écart
Valeur de réalisation	64 992	269,39 €	62 617	259,55 €	-3,6 %
Valeur de reconstitution	75 447	312,73 €	72 754	301,57 €	-3,6 %

### LA SITUATION LOCATIVE

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

	Au 31/12/09	Moyenne 2009	Au 31/03/10	Au 30/06/10	Au 30/09/10	Au 31/12/10
Taux apparent*	86,3 %	88,8 %	83,4 %	85,4 %	88,2 %	88,7 %

\* Taux apparent : taux d'occupation financier basé sur le rapport entre les loyers quittancés pour l'ensemble de la société et le total des loyers potentiels de la société à 100 % d'occupation.

Au cours de l'année, le taux d'occupation financier de Soprorente s'est redressé pour s'établir, en fin de période, à un niveau équivalent à celui de la moyenne de l'année précédente.

Parmi les faits marquants de l'année, retenons l'installation de la Compagnie du Taxi et du Transport à Levallois-Perret (92), de Volubill et de Sera Enseigne Airria à Meylan (38), ou de La Poste avenue du Maine, à Paris 14<sup>e</sup>. Citons également l'extension d'Akxia dans l'immeuble Le Métropole, à Villeneuve-d'Ascq (59), ou encore de la Communauté urbaine de Bordeaux sur une surface plus importante.

L'année a également connu quelques congés notables à l'image du départ de la société Optium, à Cachan (92), de Generix et de la Communauté de communes, à Villeneuve-d'Ascq, de CTCPA, à Toulouse, et de La Poste Cegac, à Noisy-le-Grand (93).

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

<b>5 principaux locataires</b>	<b>27,4</b>
Acticall - Villeneuve-d'Ascq (59)	6,5
Centre d'études de l'Emploi - Noisy-le-Grand (93)	6,0
Cie du Taxi et du Transport - Levallois-Perret (92)	5,6
Sopra Groupe - Paris 12 <sup>e</sup> (75)	5,2
SMABTP - Lyon (69)	4,1
<b>Autres locataires</b>	<b>61,3</b>
<b>72 locataires</b>	
<b>Loyer estimé des surfaces vacantes</b>	<b>11,3</b>

## LES TRAVAUX

En 2010, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 891 544 €. Ces dépenses ont notamment permis de réaliser la rénovation complète de l'immeuble de bureaux de la rue Kleber à Levallois, avant sa relocation à la Compagnie du Taxi et du Transport, ainsi que des locaux situés Cours d'Albret, à Bordeaux (33).

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 365 264 euros en 2010, correspondant à un taux de 6 % des loyers potentiels.

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

Montant au 01/01/2010	Dotations 2010	Reprises 2010	Montant au 31/12/2010
801	365	891	275

Au regard des nouvelles contraintes résultant du Grenelle de l'Environnement rappelées en introduction de ce rapport, la société de gestion étudie l'opportunité d'adapter en conséquence le taux de provisionnement. Ce sujet fera l'objet d'échanges avec le conseil de surveillance

## > Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2010 s'est élevé à 3 307 542,68 euros, contre 4 099 509,09 euros au titre de l'exercice précédent.

Principale raison de cette variation, la diminution des loyers facturés, notamment au cours des deux premiers trimestres de l'année 2010 pendant lesquels le taux d'occupation financier du patrimoine a affiché son niveau le plus bas, avant d'amorcer une remontée en fin de période. S'agissant des autres produits d'exploitation, la différence entre l'exercice 2010 et le précédent tient essentiellement au montant des reprises de provisions pour grosses réparations qui ont augmenté de 78 %.

Enfin, à l'image de 2009, en raison des taux moyens de placement de la trésorerie, les produits financiers sont restés à un niveau bas.

De la même façon que pour les produits, le volume global des charges inscrites au bilan a diminué en 2010. Cette variation tient essentiellement au changement de présentation des comptes, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010, qui prévoit que les appels de charges syndics et les provisions sur charges appelées auprès des locataires sont désormais comptabilisés en compte de tiers au bilan. Ainsi, seul le prorata de charges non récupérables de l'exercice est affecté au compte de résultat. Cette modification n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

Le poste charges locatives non récupérées a augmenté, passant de 431 365,61 euros en 2009 à 583 246,92 euros en 2010, notamment en raison du taux de vacance.

Dans le même temps, les charges d'exploitation ont diminué, au premier rang desquelles les pertes sur créances irrécouvrables et les honoraires de la société de gestion, tandis que les dotations aux provisions d'exploitation (créances douteuses et grosses réparations) sont restés stables.

Rapporté à une part, le résultat net 2010 a représenté 13,71 euros, contre 16,99 euros au titre de l'exercice précédent. La distribution de l'année 2010 a été maintenue au niveau de 2009, soit 15,80 euros par part. La différence, soit 2,09 euros par part, est prélevée sur le report à nouveau de la société. Après ces opérations, le report à nouveau de Sopronente s'établira à 5,21 euros par part, soit 4 mois de distribution au rythme de 2010.

Distribution 2010 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
15,80 €	0,07 €	0,01 €	0,02 €

\* Prélèvements sur les intérêts obtenus par le placement de la trésorerie, aux taux respectifs de 12,1 % et 30,1 % pour les produits versés en 2010 et de 12,3 % et 31,3 % pour ceux versés en janvier 2011. Montants arrondis au cent d'euro.

## PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2010, les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont élevées à 224 811 euros, tandis que les reprises représentent 120 879 euros, dont 79 006,35 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 2,42 % des loyers et charges quittancés dans l'année.

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

Montant au 01/01/2010	Dotations 2010	Reprises 2010	Montant au 31/12/2010
482	225	121	586

### Principaux contentieux au 31/12/2010

Immeuble	Montant*	État d'avancement
Place Salvador Allende - Villeneuve-d'Ascq (59)	77 000 €	Moratoire accordé au locataire en décembre 2010 - dette apurée en février 2011
Boulevard des Batignolles - PARIS 17 <sup>e</sup>	66 000 €	Procédure de sauvegarde ouverte - règlement apurant le principal de la dette reçu en février 2011
Av du Maréchal de Lattre de Tassigny Fontenay-sous-Bois (94)	64 000 €	Procédure collective engagée en 2009 - Déclaration de créance déposée
Impasse du Curé - PARIS 18 <sup>e</sup>	61 000 €	Recouvrement forcé de l'arriéré engagé
Place Salvador Allende - Villeneuve-d'Ascq (59)	48 000 €	Recouvrement forcé de l'arriéré engagé

\* montant provisionné au 31/12/2010 - arrondi au millier d'euros

## > 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 1 <sup>er</sup> 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)
2006	2 008	0,83 %	De l'ordre d'un trimestre	2 635	1 772
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

### Capital au 31/12/2010 (nominal de la part : 153 euros)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255 parts	1 938

Le nombre de parts échangées en 2010 est légèrement inférieur à celui de l'année 2009.

En revanche, le prix d'exécution a fortement augmenté passant de 247,62 euros au mois de janvier à 278,00 euros fin décembre, soit une progression de l'ordre de 12,3 %. Ce dernier prix est supérieur à la valeur de réalisation de la SCPI.

8

### Transactions réalisées en 2010

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen par part
3 077 parts	267 euros

### Ordres en cours au 31/12/2010

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en %)	Nombre de parts à l'achat
124 parts	0,05 %	-	57 parts

### Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	201,24	194,00	209,00	182,00	235,24
Prix d'exécution moyen annuel	203,00	202,00	207,00	218,00	267,00
Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup>	224,00	224,00	229,00	242,00	296,00
Dividende versé au titre de l'année	13,90	14,00	15,20	15,80	15,80
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	6,21 %	6,25 %	6,64 %	6,53 %	5,34 %
Report à nouveau cumulé par part	2,55	4,75	6,11	7,30	5,21

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

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

## > Cotisation ASPIM

La société de gestion a reversé à la SCPI la moitié de la cotisation réglée par cette dernière, pour 2010, à l'Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Dès 2011, BNP Paribas REIM supportera la totalité de cette cotisation.

## > Transformation de la SCPI en OPCI

Votre société de gestion a réuni en octobre 2010 les représentants des Conseils de surveillance des SCPI qu'elle gère afin de réfléchir, ensemble, sur le thème « opportunités de la transformation des SCPI en OPCI ».

Ce rendez-vous, très constructif, a été l'occasion de rappeler les deux principales formes juridiques de l'OPCI, ses caractéristiques, ses forces et ses faiblesses et de recueillir les sentiments des participants. Le souhait d'un « véhicule » plus proche de la SCPI en termes de composition de l'actif - objet d'échanges entre la place et l'Autorité des Marchés Financiers - a été nettement exposé.

Ces échanges se poursuivent en vue de permettre la création d'OPCI dits « Fonds de Placement Immobilier » (FPI), qui détiendraient jusqu'à 90 %, voire 95 %, d'immobilier.

Votre société de gestion a donc décidé de différer à l'automne la tenue de l'assemblée générale qui se prononcera sur le maintien en SCPI de votre société ou sa transformation en l'une ou l'autre forme d'OPCI.

## > L'assemblée générale

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Six mandats arrivent à échéance à l'assemblée générale annuelle. Les associés sont donc appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de reconduire la rémunération de 12 000 euros allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2011.

### 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.

Il est à noter que ces autorisations d'emprunt n'ont pas été utilisées jusqu'à présent.

### 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 DU SOLDE CRÉDITEUR DU POSTE "PLUS OU MOINS VALUES" RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Il est proposé à l'assemblée générale d'autoriser la distribution d'une partie du solde net de plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles, soit 4 euros par part à revenir aux associés détenant leurs parts en pleine propriété ainsi qu'aux nus-propriétaires (remboursement de capital).

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

(en Euros)

Hors charges locatives récupérables

Année	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	21,15	97,95	21,38	92,35	23,26	97,81	23,76	96,55	21,07	98,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	1,45	1,03	4,45	0,27	1,14	0,06	0,24	0,08	0,37
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,13	0,60	0,74	3,20	0,25	1,05	0,79	3,21	0,35	1,63
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,59</b>	<b>100,00</b>	<b>23,15</b>	<b>100,00</b>	<b>23,78</b>	<b>100,00</b>	<b>24,61</b>	<b>100,00</b>	<b>21,50</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,45	11,36	2,48	10,71	2,70	11,35	2,81	11,42	2,47	11,49
Autres frais de gestion	0,06	0,30	0,34	1,47	0,37	1,56	0,34	1,38	0,35	1,63
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,22	10,28	0,75	3,24	0,42	1,77	2,08	8,45	3,70	17,21
Charges locatives non récupérées	2,95	13,63	2,04	8,81	2,34	9,84	2,14	8,69	2,83	13,16
<b>Sous total charges externes</b>	<b>7,68</b>	<b>35,57</b>	<b>5,61</b>	<b>24,23</b>	<b>5,83</b>	<b>24,52</b>	<b>7,37</b>	<b>29,94</b>	<b>9,35</b>	<b>43,49</b>
Amortissements nets										
patrimoine	0,00	0,00	0,39	1,68	0,02	0,08	0,02	0,08	0,02	0,09
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(4)</sup>										
pour travaux	-1,21	-5,61	1,42	6,13	1,05	4,41	-0,48	-1,95	-2,18	-10,14
autres	0,61	2,81	-0,47	-2,03	0,32	1,35	0,71	2,88	0,60	2,79
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-0,61</b>	<b>-2,80</b>	<b>1,34</b>	<b>5,79</b>	<b>1,39</b>	<b>5,84</b>	<b>0,25</b>	<b>1,01</b>	<b>-1,56</b>	<b>-7,26</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>7,07</b>	<b>32,77</b>	<b>6,95</b>	<b>30,02</b>	<b>7,22</b>	<b>30,36</b>	<b>7,62</b>	<b>30,95</b>	<b>7,79</b>	<b>36,23</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,52</b>	<b>67,27</b>	<b>16,20</b>	<b>69,98</b>	<b>16,56</b>	<b>69,64</b>	<b>16,99</b>	<b>69,05</b>	<b>13,71</b>	<b>63,77</b>
Variation report à nouveau	0,62	2,90	2,20	9,50	1,36	5,72	1,19	4,83	-2,09	-9,72
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	<b>13,90</b>	<b>64,37</b>	<b>14,00</b>	<b>60,48</b>	<b>15,20</b>	<b>63,92</b>	<b>15,80</b>	<b>64,20</b>	<b>15,80</b>	<b>73,49</b>
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,81	63,97	13,72	59,27	15,12	63,58	15,78	64,12	15,78	73,39

(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 2010 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 31/12/2010 par date d'échéance.

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2010	50 404,50	32 613,39	16 134,34	1 656,77	
	2009	94 428,69	40 417,12	34 038,15	19 973,42	
Dettes litigieuses	2010	28 250,98			28 250,98	
	2009	28 250,98			28 250,98	
<b>TOTAL</b>	2010	<b>78 655,48</b>	<b>32 613,39</b>	<b>16 134,34</b>	<b>29 907,75</b>	<b>0,00</b>
	2009	<b>122 679,67</b>	<b>40 417,12</b>	<b>34 038,15</b>	<b>48 224,40</b>	<b>0,00</b>

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 2010

VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	53 886 582 €
Valeur nette des autres actifs	1 578 309 €
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>55 464 891 €</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>229,90 €</i>
<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)</b>	
VALEUR VÉNALE (expertise)	61 038 500 €
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	1 578 309 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>62 616 809 €</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>259,55 €</i>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>	
Valeur de réalisation	62 616 809 €
Frais acquisition (6,20 %)	3 784 387 €
Commission de souscription total 1x ( 8% HT + tva 19,6%)	6 353 266 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>72 754 463 €</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>301,57 €</i>

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
<b>1</b> Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
<b>2</b> + Cessions d'immeubles	14 492 174,32		14 492 174,32
<i>+/- Value sur cessions d'immeubles</i>	2 651 323,99	496,22	2 651 820,21
<i>- Distribution de la plus value</i>	-1 652 596,75		-1 652 596,75
<b>3</b> - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-68 741 146,32	-21 077,12	-68 762 223,44
<b>4</b> - Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 329 004,11		-2 329 004,11
<b>5</b> + Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
<b>6</b> - Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>7 = SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-41 114,61</b>	<b>-20 580,90</b>	<b>-61 695,51</b>

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

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

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

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

En 2010 la crise a rattrapé SOPRORENTE. Les vacances se sont multipliées, les relocations sont devenues difficiles et la pression à la baisse sur les loyers s'est accentuée. En bref, le secteur de l'immobilier tertiaire a subi avec retard l'effet de la crise financière, alors même que l'économie redémarre doucement. Cependant la bonne santé de votre SCPI a permis de supporter cette dégradation du marché et de maintenir le niveau de la distribution.

Les prévisions pour 2011 ne sont pas meilleures et nous pensons que les effets de la crise se feront sentir au moins jusqu'en 2012. L'exercice consiste donc à maintenir un niveau de distribution satisfaisant sans pour autant obérer le futur de SOPRORENTE. Pour le premier point, nous proposons de distribuer en 2011 des plus-values à hauteur de 4 € par part et de diminuer corrélativement le dividende ordinaire, de façon à ne pas affecter le montant net global après impôt reçu par les associés (les plus-values distribuées n'étant pas imposables). Quant au second point, la poursuite du programme d'arbitrages contribuera à l'amélioration de la qualité du patrimoine immobilier et permettra de satisfaire progressivement aux nouvelles exigences découlant du Grenelle de l'environnement.

\*

\*\*

Revenons brièvement sur les activités du Conseil de Surveillance. Depuis l'Assemblée Générale du 14 juin 2010, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion ce même 14 juin, puis le 15 octobre et le 17 décembre 2010, enfin le 7 mars 2011, afin de suivre les affaires de SOPRORENTE ; la réunion du 7 mars a été consacrée principalement à l'examen des comptes de l'exercice 2010 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 en février 2011 les comptes de l'exercice 2010 ; elle a formulé diverses observations qui ont été prises en compte par les services comptables de la Société de Gestion.

Le Conseil a constaté la chute du résultat annuel, en diminution de 792 K€, soit -19 %, pour un taux d'occupation moyen de 86,4 % ; ce résultat est inférieur de 504 K€ aux acomptes sur distribution payés. Toutefois, en accord avec la Société de Gestion, le Conseil vous propose de maintenir le dividende versé au titre de l'exercice 2010 au même niveau qu'en 2009 (ce qui correspond aux acomptes) et de prélever le complément nécessaire sur le report à nouveau ; ce dernier serait ainsi ramené à 1 257 K€, représentant quatre mois de distribution.

La valeur globale du patrimoine reste assez stable et la valeur de réalisation à fin 2010 ressort à 259,55 euros par part, en léger repli (-3,6 %) par rapport à 2009.

De son côté, le marché des parts a connu un premier semestre 2010 stable à un niveau voisin de 250 €, puis un mouvement de hausse sensible qui a porté le prix de la part au second semestre à un niveau élevé, de l'ordre de 280 €, toujours dans un marché moyennement actif (moins de 1 000 parts échangées par trimestre). Début 2011, ce prix s'est maintenu dans des volumes limités. Depuis juillet 2010, on constate donc une surcote par rapport à la valeur de réalisation.

\*

\*\*

En ce qui concerne les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale par la Société de Gestion, il convient de souligner ici que le Conseil émet un avis défavorable à l'adoption de la 13<sup>ème</sup> résolution relative à une éventuelle commission allouée à la Société de Gestion sur les arbitrages, aucun élément nouveau à ses yeux 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 n'appellent pas d'observations particulières ; la 6<sup>ème</sup> résolution autorise la distribution de plus-values mentionnée plus haut ; les résolutions 17 à 25 concernant la désignation de membres du Conseil restent de la compétence exclusive de l'Assemblée et ne sauraient faire l'objet de recommandations quelconques.

\*

\*\*

Du côté des OPCI, des discussions nouvelles ont été engagées avec l'AMF en 2010 et il est apparu opportun de différer la tenue de l'assemblée générale extraordinaire qui sera invitée à se prononcer sur une éventuelle transformation de votre SCPI.

## CONCLUSION

**Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2010 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes sociaux. Il a examiné les seize premières résolutions présentées par la Société de Gestion, ainsi que la 26<sup>ème</sup> résolution, et vous recommande de les adopter, à l'exception de la 13<sup>ème</sup> résolution relative à l'allocation à la Société de Gestion d'une commission sur arbitrages. La distribution des revenus proposée lui paraît conforme aux intérêts des Associés et de notre SCPI.**

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## > Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010, sur :

- > le contrôle des comptes annuels de la société 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 et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 11 mai 2011

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 2010

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

#### 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 :** Prise en charge partielle de la cotisation ASPIM La cotisation de SOROPRENTE à l'ASPIM, Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier, a fait l'objet d'un remboursement de 50% par la société de gestion.

**Modalité :** La société de gestion a versé, au titre de l'exercice 2010, la somme de 1 877 € à votre société.

> **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 2010, à la somme de 595 609 € 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 2010.

> **Nature et objet :** Rémunération au titre de la réalisation de parts sociales

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion perçoit de tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de votre société, une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux a été fixé à 4,50 % hors taxes du prix de revient acheteur.

Pour tous les autres transferts de parts, un forfait fixe de 50 € hors taxes est prélevé par la société de gestion, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

*Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 11 mai 2011*

Pascal LALBIE  
Commissaire aux Comptes

# LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
• Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 54 161 237,21	61 038 500,00	54 144 976,28	62 367 500,00
• Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 274 655,27		800 934,97	
<b>TOTAL I</b>	<b>53 886 581,94</b>	<b>61 038 500,00</b>	<b>53 344 041,31</b>	<b>62 367 500,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
• Actifs immobilisés				
Immobilisations financières	+ 14 350,29	14 350,29	13 636,43	13 636,43
• Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 139 377,43	1 139 377,43	1 213 670,35	1 213 670,35
Autres créances	+ 1 370 042,02	1 370 042,02	157 304,93	157 304,93
Provisions pour dépréciation des créances	- 586 296,26	586 296,26	482 364,23	482 364,23
• Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 230 085,24	3 230 085,24	4 100 354,72	4 100 354,72
Autres disponibilités	+ 568 926,19	568 926,19	633 444,79	633 444,79
• Dettes				
Dettes financières	- 796 170,18	796 170,18	894 605,42	894 605,42
Dettes d'exploitation	- 136 957,17	136 957,17	263 431,89	263 431,89
Dettes diverses	- 3 225 048,36	3 225 048,36	1 853 369,75	1 853 369,75
<b>TOTAL II</b>	<b>1 578 309,20</b>	<b>1 578 309,20</b>	<b>2 624 639,93</b>	<b>2 624 639,93</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>55 464 891,14</b>		<b>55 968 681,24</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>62 616 809,20</b>		<b>64 992 139,93</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01.01.2010 en euros	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.2010 en euros
<b>CAPITAL</b>				
• Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>822 974,37</b>			<b>822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
• Primes d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
• Prélèvement sur primes d'émission	-967 920,62			-967 920,62
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
• Primes de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
• Prélèvement sur primes de fusion	-186 397,22			-186 397,22
<b>PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>998 727,24</b>		<b>496,22</b>	<b>999 223,46</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 473 143,75</b>	<b>287 680,09</b>		<b>1 760 823,84</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice	4 099 509,09	-4 099 509,09	3 301 243,92	3 307 542,68
• Acomptes sur distribution	-3 811 829,00	3 811 829,00	-3 811 829,00	-3 811 829,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>55 968 681,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-510 088,86</b>	<b>55 464 891,14</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2010 (en euros)		EXERCICE 2009 (en euros)	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>2 304 328,80</b>		<b>3 052 311,49</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits	608 405,86		1 974 988,12	
• Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien et de réparations	1 516,96		3 218,31	
Travaux refacturés	120 304,06		56 991,05	
• Grosses réparations	891 543,70		499 672,83	
• Autres charges immobilières				
Charges locatives non récupérées	583 246,92		431 365,61	
Honoraires (avocats, amiante, géomètres)	2 698,80		14 363,54	
Honoraires de relocations	66 297,00		37 027,65	
Honoraires expertises	10 513,58		15 808,48	
Frais de contentieux	2 889,46		6 326,71	
Honoraires divers	16 912,46		12 549,19	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>1 316 502,34</b>		<b>1 562 754,68</b>
• Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la Société de Gestion	595 608,78		678 399,51	
Rémunération commissaires aux comptes	26 700,00		25 200,00	
Frais de tenue Assemblées Générales	17 820,39		18 406,61	
Information des associés	14 867,66		15 548,09	
Cotisations	3 377,50		3 510,50	
Autres charges	9 364,48		6 892,82	
• Dotations aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des constructions sur Sol d'Autrui	4 816,19		4 816,19	
• Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	224 810,86		240 430,50	
Provisions pour grosses réparations	365 264,00		383 076,00	
• Autres charges				
Jeton de présence	12 000,00		12 000,00	
Créances irrécouvrables	41 872,48		174 474,46	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>30,58</b>		<b>0,00</b>
• Charges financières diverses	30,58		0,00	
• Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>582,30</b>		<b>39,13</b>
• Charges exceptionnelles	582,30		39,13	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 621 444,02</b>		<b>4 615 105,30</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		<b>3 307 542,68</b>		<b>4 099 509,09</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 928 986,70</b>		<b>8 714 614,39</b>

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2010 (en euros)		EXERCICE 2009 (en euros)	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>5 889 128,87</b>		<b>7 935 622,95</b>
• Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 083 907,16		5 731 703,28	
Charges facturées	608 405,86		1 974 988,12	
• Produits annexes	196 815,85		228 931,55	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>1 012 422,53</b>		<b>745 223,97</b>
• Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	120 878,83		243 893,34	
Provisions pour grosses réparations	891 543,70		499 672,83	
• Transfert de charges d'exploitation				
Honoraires divers	0,00		1 657,80	
• Autres produits	0,00		0,00	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>19 162,12</b>		<b>15 068,25</b>
• Produits financiers	19 162,12		15 068,25	
• Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>8 273,18</b>		<b>18 699,22</b>
• Produits exceptionnels				
Dégrèvement Taxes Bureaux			8 924,00	
Intérêts moratoires s/ dégrèvement Taxes Bureaux			1 620,77	
Passage en profit sur locataires	249,72		8 103,48	
Régularisation écart de règlement	5,95		50,97	
Passage en profit de dividendes prescrits	8 017,51			
• Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>6 928 986,70</b>		<b>8 714 614,39</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 928 986,70</b>		<b>8 714 614,39</b>

## L'ANNEXE FINANCIERE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DECEMBRE 2010

### > Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, 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.

### > Faits caractéristiques de l'exercice

En application des dispositions légales s'appliquant aux Sociétés de Gestion de Portefeuilles, les fonds des opérations relatives au marché des parts doivent être déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom de la SCPI, en contrepartie duquel, un compte d'attente "marché des parts" est utilisé. Cette méthode est adoptée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010.

### > Changement de présentation des comptes

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les appels de charges syndics et les provisions sur charges appelées auprès des locataires sont comptabilisés en compte de tiers au bilan. Seul est affecté au compte de résultat, le prorata de charges non récupérables de l'exercice. Ce n'est qu'au moment de la reddition définitive, que ces appels seront annulés et le réel constaté en compte d'exploitation. Cette modification de présentation des comptes n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

### > 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 "État de l'actif immobilisé" figurant ci-dessous.

À compter du 1<sup>er</sup> 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 2009	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cessions à tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2010
Terrains - Constructions	53 134 919,32				53 134 919,32
Frais d'acquisition des immobilisations	463 099,08				463 099,08
Agencements	650 953,51	21 077,12			672 030,63
<b>TOTAL</b>	<b>54 248 971,91</b>				<b>54 270 049,03</b>

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

euros

Solde au 31 décembre 2009	103 995,63
Dotations de l'exercice	4 816,19
Solde des amortissements au 31 décembre 2010	108 811,82

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

• Terrains et constructions locatives	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	48 653 990,43	50 768 500,00	48 637 729,50	51 942 500,00
Locaux d'activités	2 242 309,36	3 700 000,00	2 242 309,36	3 800 000,00
Commerces	2 763 744,72	5 900 000,00	2 763 744,72	5 880 000,00
Entrepôts	501 192,70	670 000,00	501 192,70	745 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>54 161 237,21</b>	<b>61 038 500,00</b>	<b>54 144 976,28</b>	<b>62 367 500,00</b>

### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

## > Autres actifs et passifs d'exploitation

#### ACTIFS IMMOBILISÉS :

**Immobilisations financières :** Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 14 350,29 €.

#### CRÉANCES :

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 encaissées début 2011, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2010.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions, éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 586 296,26 €.

#### Locataires et comptes rattachés euros

Créances	Brut
• Créances locataires	310 425,29
• Créances douteuses	828 952,14
<b>TOTAL</b>	<b>1 139 377,43</b>

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

- Fournisseurs débiteurs, représentant des redevances de charges locatives pour : 19 207,38 €
  - Créances auprès de l'État pour : 91 845,49 €
  - Débiteurs divers pour : 1 258 989,15 €
- correspondant essentiellement aux appels de charges syndic.

#### VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS :

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 3 799 011,43 €. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 3 230 000,00 €. Elles comprennent également le compte bancaire affecté au Marché des Parts pour 127 550,90 €.

### DETTES

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

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

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 32 655,25 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 104 301,92 €

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

- Les dettes fiscales pour : 146 893,89 €
- L'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2011 pour : 952 957,25 €
- Les acomptes bloqués pour : 68 315,39 €
- Les locataires créditeurs pour : 545 437,78 €
- Les créditeurs divers pour : 1 511 249,96 €

correspondant aux acomptes sur charges refacturés aux locataires, aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2010 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	
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>998 727,24</b>
• Paris 18 <sup>e</sup> : Impasse du Curé - Régularisation	496,22
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>999 223,46</b>

**Report à nouveau :** L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2009 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 287 680,09 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 760 823,84 € au 31 décembre 2010.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2010 se solde par un bénéfice de 3 307 542,68 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2010 et en janvier 2011 pour 3 811 829,00 €.

## > Compte de résultat - Charges

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

- Charges refacturées aux locataires : 608 405,86 €
- Travaux refacturés : 120 304,06 €
- Travaux de grosses réparations : 891 543,70 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 1 516,96 €
- Charges locatives sur locaux vacants

ou non reproductibles aux locataires :	264 559,61 €
- Honoraires divers :	99 311,30 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non reproductibles :	318 687,31 €
<b>Charges d'exploitation</b> : Sont enregistrés sous cette rubrique :	
- Les honoraires de la Société de Gestion :	595 608,78 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes :	26 700,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	8 893,41 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	48 536,62 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables :	41 872,48 €
- Les dotations aux amortissements :	4 816,19 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	590 074,86 €

## > Compte de résultat – Produits

### Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	5 083 907,16 €
- Charges remboursées par les locataires :	608 405,86 €
- Produits annexes :	196 815,85 €

**Autres produits d'exploitation** : Il s'agit des reprises de provisions utilisées dans l'exercice pour 1 012 422,53 €

**Produits financiers** : Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour : 19 162,12 €

**Produits exceptionnels** : Ils correspondent essentiellement à des passages en profit de dividendes prescrits pour : 8 017,51 €

## > Informations diverses

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

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	85 548,14
Fournisseurs avoirs à recevoir	7 344,31
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	85,24
<b>TOTAL</b>	<b>92 977,69</b>

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

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 301,69
Locataires avoirs à établir	117 504,88
<b>TOTAL</b>	<b>175 806,57</b>

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

	Montant au 01/01/2010	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2010
Provisions pour grosses réparations	800 934,97	365 264,00	891 543,70	274 655,27
Dépréciation des créances douteuses	482 364,23	224 810,86	120 878,83	586 296,26
<b>TOTAL</b>	<b>1 283 299,20</b>	<b>590 074,86</b>	<b>1 012 422,53</b>	<b>860 951,53</b>

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2009 euros

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2009 de 4 099 509,09 € a été affecté comme suit :

Bénéfice net 2009	4 099 509,09
Report à nouveau 2008	1 473 143,75
Bénéfice distribuable	5 572 652,84
Dividendes versés	- 3 811 829,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2009 :</b>	<b>1 760 823,84</b>

REMBOURSEMENTS DE CHARGES euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	13 718,91
Assurances	24 003,90
Impôts fonciers	534 896,42
Taxe sur les bureaux en Ile de France	35 786,63
<b>TOTAL</b>	<b>608 405,86</b>

COMMISSION DE GESTION euros

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

Recettes locatives hors taxes	5 930 747,66
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	19 131,54
Base totale de la commission	<b>5 949 879,20</b>
Commission au taux de 10 %	<b>594 987,92</b>
TVA non récupérable	620,86
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION :</b>	<b>595 608,78</b>

ENGAGEMENTS HORS BILAN euros

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant
Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	244 185,40

## PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2009	2010
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75012 PARIS 17, boulevard Diderot <b>33% en indivision</b>	01/06/06	1 983	3 662 010	290 985		3 952 995		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>1 983</b>	<b>3 662 010</b>	<b>290 985</b>	<b>0</b>	<b>3 952 995</b>	<b>3 960 000</b>	<b>4 108 500</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
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 - 20 <sup>e</sup> étage <b>25% en indivision</b>	11/12/07	2 060	2 925 000	172 114		3 097 114		
93160 NOISY-LE-GRAND Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/89 19/07/93	6 129	9 878 696		224 630	10 103 326		
94240 CACHAN 3-5, rue Camille Desmoulins	22/05/86	1 053	1 102 664			1 102 664		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>10 550</b>	<b>19 772 483</b>	<b>172 114</b>	<b>224 630</b>	<b>20 169 227</b>	<b>15 787 500</b>	<b>15 220 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
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	24/12/992	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. Allende	23/12/87 23/01/89	7 390	4 577 025		81 576	4 658 601		
59800 LILLE 2, rue des Buisses	01/01/01	952	655 531			655 531		
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		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>26 711</b>	<b>24 104 688</b>	<b>0</b>	<b>427 081</b>	<b>24 531 769</b>	<b>32 195 000</b>	<b>31 440 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2009	2010
<b>COMMERCES PARIS</b>								
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	20/05/85	90	256 114		1 259	257 373		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/01	216	381 123			381 123		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>1 911</b>	<b>2 649 724</b>	<b>0</b>	<b>16 124</b>	<b>2 665 848</b>	<b>5 630 000</b>	<b>5 640 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/82	100	96 231		1 666	97 897		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>100</b>	<b>96 231</b>	<b>0</b>	<b>1 666</b>	<b>97 897</b>	<b>250 000</b>	<b>260 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS</b>								
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/85	750	609 796		1 064	610 860		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS</b>		<b>750</b>	<b>609 796</b>	<b>0</b>	<b>1 064</b>	<b>610 860</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Latre de Tassigny	01/01/01 05/01/04	2 044	1 631 449			1 631 449		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 044</b>	<b>1 631 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 631 449</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
93600 AULNAY-SOUS-BOIS ZI du Haut Galy 14, rue Gilberte Desnoyers	03/03/82	1 619	499 728		1 465	501 193		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 619</b>	<b>499 728</b>	<b>0</b>	<b>1 465</b>	<b>501 193</b>	<b>745 000</b>	<b>670 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>45 668</b>	<b>53 026 109</b>	<b>463 099</b>	<b>672 030</b>	<b>54 161 238</b>	<b>62 367 500</b>	<b>61 038 500</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>53 026 109</b>	<b>463 099</b>	<b>672 030</b>	<b>54 161 238</b>	<b>62 367 500</b>	<b>61 038 500</b>

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

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## > Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2011

- > Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- > Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- > Quitus à la société de gestion,
- > Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,
- > Affectation du résultat,
- > Autorisation de distribution d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble »,
- > Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2010,
- > Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- > Autorisations de contracter des emprunts
- > Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- > Nomination de six membres du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs pour formalités.

### 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui sont présentés

### DEUXIÈME 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.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale donne quitus à la société de gestion, et en tant que de besoin renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L214-76 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2010 de la façon suivante :

Report à nouveau 2010	1 760 823,84 €
Bénéfice de l'exercice 2010	3 307 542,68 €
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>5 068 366,52 €</b>
Dividendes distribués	-3 811 829,00 €
<b>REPORT À NOUVEAU 2011</b>	<b>1 256 537,52 €</b>

L'Assemblée générale fixe en conséquence le montant unitaire du dividende 2010 à 15,80 € avant prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidité versés aux personnes physiques ayant prévu cette option, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux.

### 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 4 € par part, soit un montant total de 965 020 €.

### 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 2010.

Valeur comptable 55 464 891,04 €, soit 229,90 € 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 2010.

Valeur de réalisation 62 616 809,20 €, soit 259,55 € 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 2010.

Valeur de reconstitution 72 754 462,65 €, soit 301,57 € 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 d'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 2011.

### 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. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

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

#### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 5 millions d'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.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

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

#### TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, une commission sur arbitrages qui lui sera acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission est fixée à 2,5% HT du montant des ventes 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 2011.

#### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Pascal LALBIE - 31 rue de la Madeleine 91140 Villebon sur Yvette, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2016.

#### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de renouveler la société BLM et ASSOCIES - 26 bis rue Amelot à Paris (11<sup>ème</sup>), en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2016.

#### SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale reconduit la rémunération de 12 000 € du conseil de surveillance pour l'exercice 2011, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

#### **Résolutions relatives à la nomination des membres du conseil de surveillance :**

**Il y a cette année 9 candidatures pour 6 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats identique à celui du nombre de postes à pourvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 6 résolutions sur les 9 résolutions suivantes. Les 6 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de trois années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.**

#### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Jacques BENAZET, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Madame Sylvie BOYER NARDON, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Daniel DAVRON, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur François FERRUS, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-ET UNIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de l'indivision ROUSSIAUX-LEMONNIER représentée par Madame Martine VINCENT, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance, de la Société Monceau Retraite et Epargne représentée par Monsieur Marc BILLAUD, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Jean-Luc BRONSART, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Georges PUIER pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

#### VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, notamment de publicité.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Capitaux propres

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

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble.

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

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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



## **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas Real Estate Investment Management,  
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros  
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)  
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  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations associés)  
Télécopie : 01 46 42 72 54 - 01 55 65 26 60  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)  
Courriel : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

Conception graphique :  TM Create [contact.tmcreate@gmail.com](mailto:contact.tmcreate@gmail.com) / Mise en page : [www.tintabule.net](http://www.tintabule.net)  
Photo de couverture : Adeline Bommart / Impression : Fabrègue Imprimeur

