

SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2016



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**

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



Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Jacqueline FAISANT** (3^{ème} en partant de la gauche)

Membres (de gauche à droite)

- **Sylvie PITTICCO** Directeur Général Délégué
- **Cyril de FRANCQUEVILLE** Directeur Général Délégué
- **Guillaume DELATTRE** Directeur Général Délégué

Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Sofia MERLO** Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-Président

- **Patrick WIDMAIER** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas

Membres

- **Guillaume BRATEAU** Directeur Commercial Banque Privée France
- **François DEBIESSE** Conseiller en philanthropie et micro finance pour Wealth Management
- **Barbara KNOFLACH** Directrice Générale Déléguée Investment Management de BNP Paribas Real Estate Représentée par Nathalie ROBIN
- **Cardif Assurance Vie,** Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

Personnes chargées de l'information

- **Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE**
BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr



► SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier

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

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

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009 – note d'information mise à jour en juillet 2014
318 209 426 RCS Nanterre

Le Conseil de Surveillance

Président

- Gabriel SCHREIBER
92330 - SCEAUX

Vice-Présidente

- Sylvie BOYER NARDON
92500 - RUEIL MALMAISON

Membres

- Daniel DAVRON
75017 - PARIS
- François FERRUS
75116 - PARIS
- Olivier GIORGETTA
03110 - SAINT-REMY-EN-ROLLAT
- Thierry OUDIN
37550 - SAINT-AVERTIN
- Martine VINCENT
92170 - VANVES
- Patrick WASSE
89400 - MIGENNES
- Monceau Retraite et Épargne,
représentée par Marc BILLAUD
75008 - PARIS

Commissaire aux comptes titulaire

- Pascal LALBIE
31, rue de la Madeleine
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Commissaire aux comptes suppléant

- BLM et associés
26 bis, rue Amelot
75011 PARIS

Dépositaire

- BNP Paribas Securities Services
9, rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

Expert externe en évaluation

- Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 PARIS



Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Soprorente



Éditorial

Cyril de Francqueville,
Directeur général délégué,
Responsable des
activités Asset et Fund
Management



Un travail d'asset management visible dans les chiffres clés de la SCPI

L'année 2016 aura souri à Soprorente. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année (TOF ASPIM) sera resté très proche de 90%, **le résultat aura enregistré une assez nette augmentation par rapport à 2015**, le prix d'exécution de la part sur le marché secondaire aura bondi de plus de 20% du 31 décembre 2015 au 31 décembre 2016.

Certes, le contexte sera resté favorable à l'immobilier d'une façon générale, et à la pierre papier en particulier. Pourtant, les surprises n'auront pas manqué, avec leur lot d'imprévisibilités quant à leurs conséquences sur les métiers de l'immobilier : l'intervention toujours massive de la BCE sur les marchés financiers, le Brexit, les élections américaines, les prévisions parfois contradictoires des économistes sur l'évolution des taux d'intérêts.

Au cours de cette année, votre SCPI a cédé deux actifs pour un montant de plus de 3,6 M€. Ces arbitrages d'actifs, et notamment celui de l'immeuble du Métropole à Villeneuve d'Ascq (59) qui était entièrement vacant, ont conforté le taux d'occupation financier de Soprorente.

“ Le prix d'exécution de la part aura bondi de plus de 20 % sur un an. ”

En outre, des surfaces vacantes ont été relouées, grâce notamment à la réalisation de travaux de rénovation de bureaux, qui ont permis d'accélérer leur commercialisation et de maîtriser les mesures d'accompagnement. Grâce à ces actions, le taux d'occupation financier "ASPIM" moyen en 2016 de votre SCPI a enregistré une hausse de près de 8% par rapport à 2015.

En parallèle, les fonds disponibles ainsi que les produits d'arbitrage ont été réemployés, puisque votre SCPI a réalisé près de 7,1 M€ d'investissements cette année. Elle confirme ainsi son repositionnement en locaux commerciaux ou dits "ERP" avec l'acquisition d'un commerce alimentaire situé à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 5,3 M€ et d'une crèche située à Puteaux (92) pour 1,8 M€. La politique d'investissement menée depuis 2013 modifie progressivement la cartographie de votre SCPI : les commerces représentent désormais 40% de la valeur du patrimoine contre 26% en 2014.

Le patrimoine de Soprorente a été totalement financé en fonds propres ; nous n'excluons pas cependant d'avoir recours partiellement à de l'endettement dans le cadre de prochaines opportunités d'investissement qui seront étudiées, afin de bénéficier d'un certain effet de levier.

Enfin, le résultat net de votre SCPI a fortement progressé en 2016 (+17%) pour atteindre 3,1 M€, soit 12,85 € par part. La distribution a été maintenue à 14,50 € par part : il a été distribué 12,00 € par part au titre du résultat net et 2,50 € par part au titre de la plus-value immobilière réalisée. Cette distribution permet à votre SCPI d'afficher un rendement (DVM ou taux de distribution sur la valeur de marché) de 5,17%.

En 2016, le report à nouveau s'est vu doté de 0,84 € par part. Il s'élève à fin d'année à 1 607 K€ (6,66 € par part), soit un niveau confortable, permettant de palier à d'éventuels aléas locatifs.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2016

FICHE D'IDENTITÉ

NOM SOPRORENTE
 TYPE Immobilier de bureaux France entière
 NOMBRE DE PARTS 241 255
 CAPITAL 36 912 015 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 1896

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	64,78	268,53 €
Valeur de réalisation	65,54	271,67 €
Valeur de reconstitution	77,70	322,07 €

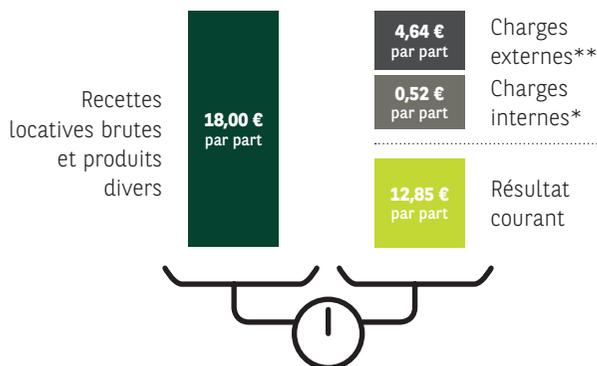
LA DISTRIBUTION	Par Part
Distribution annuelle	12,00 €
Distribution complémentaire	2,50 €
Report à nouveau cumulé	6,66 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	1 007 108 €
Nombre de parts échangées	3 940 parts
Prix moyen net vendeur	256 €/part
Prix moyen acheteur	281 €/part
Confrontations	Mensuelles

Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

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

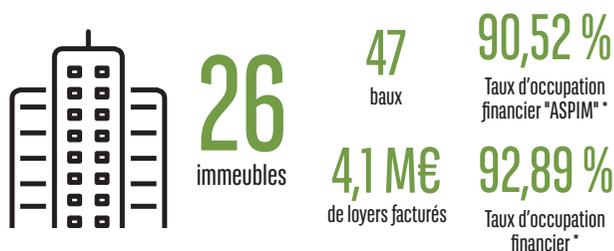
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
6,35 %	9,34 %	5,17 %	+11,82 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2016 par le prix moyen acheteur de l'année 2016 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2016 / 2015** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2016 et le prix acquéreur moyen de l'année 2015 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année 2015.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

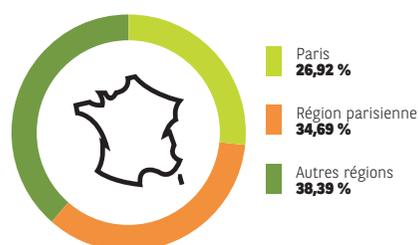


* Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

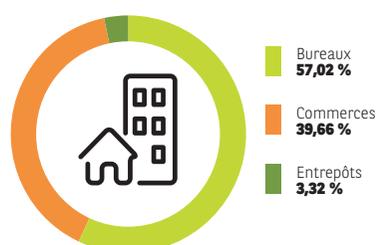
À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF "ASPIM", les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

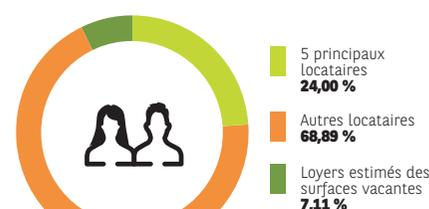
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

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

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions Environnementales, Sociétales et de

Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site www.unpri.org.

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

**La Société de Gestion
BNP Paribas REIM France**

LE POINT SUR SOPRORENTE

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



38%

des sites équipés pour le tri sélectif



67%

des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)



50%

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



63%

d'immeubles avec plan de prévention



4

actifs équipés de bornes pour voitures électriques



0

site identifié comme pollué au niveau du sol



15

actifs disposent de places de vélos



13%

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

75%

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

12%

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

0%

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

L'année 2016 a bien sûr été marquée par deux événements politiques majeurs : le "Brexit" au Royaume-Uni et l'élection de Donald Trump aux USA, qui ont rebattu les cartes des prévisions jusqu'alors établies. Face à ces événements, la croissance européenne subit aujourd'hui un environnement mondial qui, sans être défavorable, est très incertain.

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,1%. Cette performance décevante de l'économie française en 2016 est imputable au trou d'air du milieu d'année, marqué notamment par les grèves, les attentats et les inondations.

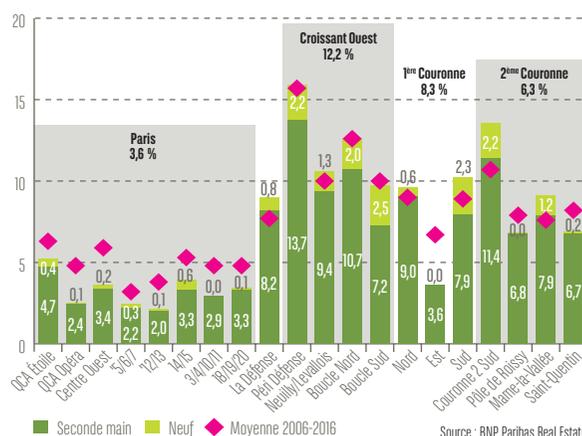
En 2017, malgré le rebond de l'activité fin 2016, qui devrait se prolonger au 1^{er} trimestre 2017, nous restons prudents quant aux perspectives de la croissance française (+1,3% selon les dernières estimations des économistes de BNP Paribas).

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec plus de 2,4 millions de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2016, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m². Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% (au 1^{er} janvier 2017). Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale avec un taux de disponibilité de seulement 3,5%. Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (QCA) (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (16%). À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées.

TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE

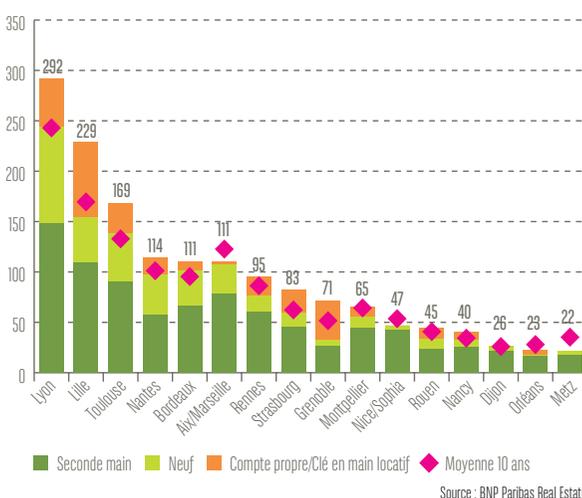


LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après un excellent 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions poursuit sa belle dynamique et franchit la barre des 1,5 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016. C'est seulement la 2^{ème} fois que le volume des transactions dépasse ce seuil symbolique. Cela représente une hausse de 8% par rapport au volume de 2015 et de 15% par rapport à la moyenne 10 ans.

Plusieurs autres villes enregistrent des niveaux de transactions records en 2016. Avec 292 000 m², Lyon conserve sa place de 1^{er} marché régional. En hausse de 7%, le marché lyonnais réalise sa meilleure performance. Il est suivi par Lille qui surperforme cette année avec 228 000 m², soit une hausse de 35% sur un an. Toulouse complète le podium avec 169 000 m², soit une progression de 45% entre 2015 et 2016.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGIONS



Néanmoins, l'offre à un an en régions est en légère hausse, à 2,5 millions de m², un niveau haut au regard des dix dernières années. L'offre de seconde main progresse aussi (de 3%) pour atteindre les 1,9 millions de m² disponibles. Le principal frein à l'écoulement de l'offre de seconde main est sa faible qualité.

Fait nouveau en 2016 : l'offre neuve augmente de manière significative. Avec une hausse de 16% elle atteint les 627 200 m², conséquence du lancement de nombreux programmes.

Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement dans les marchés sous tensions ; de l'autre, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. En valeur absolue, le loyer "prime" en régions est enregistré dans la tour Sky 56, sur le quartier de la Part-Dieu à Lyon à 295€/m² HT HC/m²/an.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En début d'année 2016, la progression du chiffre d'affaires du commerce de détail ralenti mais reste néanmoins positive (+0,9% en glissement annuel à la fin du 3^{ème} trimestre 2016).

▶ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme et enregistre un fort repli en 2016 (-3,7% en glissement annuel).
- La restauration, à l'inverse, semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,1% en glissement annuel après plusieurs années de baisse).
- L'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3% en glissement annuel à la fin 3^{ème} trimestre 2016).

▶ EMPLACEMENTS "PRIME"

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime.

- Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer "prime" de 22 000 €/m²/an.
- Cannes arrive en deuxième position avec un loyer "prime" qui se positionne à 7 000 €/m²/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée.
- Les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg,) en 3^{ème} position affichent des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m²/an.

Les valeurs "prime" ont plutôt tendance à se renforcer alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effiloche.

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec plus de 31 milliards d'euros engagés en France en 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une légère baisse (-2%) après une année 2015 record (pour rappel : 31,8 milliards d'euros). Le deuxième semestre a été particulièrement dynamique avec plus de 19 milliards d'euros investis ; le marché a ainsi retrouvé son rythme de croisière après un très faible début d'année 2016 et un quatrième trimestre 2015 record.

Les bureaux restent l'actif immobilier privilégié par les investisseurs : avec 17,8 milliards d'euros, ils représentent 58% des montants investis sur l'ensemble de l'année 2016. Les actifs de services se situent en deuxième position, dynamisés par la cession du portefeuille santé Gecimed acquis par Primonial pour 1,35 milliard d'euros. Fait nouveau, les commerces n'arrivent qu'en troisième position avec 16% des volumes investis (4,9 milliards d'euros).

Les taux de rendement "prime" continuent à diminuer dans les principaux secteurs géographiques. Le taux "prime" des bureaux dans le QCA, s'établit aujourd'hui à 3,15%. En régions, même constat, Lyon, 1^{er} marché régional ; affiche un taux de rendement "prime" à 4,00% aujourd'hui. En commerce de pied d'immeuble, le taux avoisine les 2,75%. Enfin, en logistique urbaine, une contraction des taux s'est également produite et le taux "prime" s'établit aujourd'hui à 5,50%.

PRÉVISIONS 2017

La remontée des taux obligataires devrait permettre un épuisement de la baisse des taux de rendement "prime" d'ici fin 2017, notamment dans Paris QCA, qui devrait connaître un point bas à 3%. En régions, de nouvelles compressions de taux pourraient encore avoir lieu. Sous l'hypothèse d'une remontée modérée des taux longs obligataires français en 2017 (1,45%), le "spread" entre le taux "prime" Paris QCA et l'OAT 10 ans serait encore suffisant (155 points de base contre 150 points de base en moyenne historique) pour protéger d'une hausse des taux immobiliers.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITIONS

Conformément à sa stratégie, votre SCPI a investi, au cours de cette année, dans deux actifs : un commerce alimentaire à Boulogne Billancourt (92) pour un volume de 5,32 M€ acte en mains, exploité par Franprix, et une crèche (locaux dits "ERP") à Puteaux (92) pour un volume de 1,78 M€ acte en mains. Ces investissements ont été réalisés par fonds propres. Ils ont permis le réemploi des arbitrages réalisés.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net acheteur (M€)
Boulogne-Billancourt (92) - 60/62, rue Marcel Bontemps	570	Commerces	5,32
Puteaux (92) - 5, rue Edouard Vaillant	307	Crèche	1,78
TOTAL	877		7,10

Avec ces acquisitions, la totalité des capitaux de votre SCPI a été investie.



CESSIONS

Dans un souci de rationalisation du patrimoine de votre SCPI, Soprorente a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs ne répondant plus à la stratégie mise en place ou ne répondant plus à la demande des utilisateurs, que ce soit en termes de localisation ou de prestations techniques.

Dans ce cadre, l'actif du Métropole à Villeneuve d'Ascq (59) a été vendu début 2016, au prix de 3,45 M€. Cet actif était entièrement vacant et ne présentait plus de perspective de valorisation dans son usage de "bureaux".

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net acheteur (M€)
Villeneuve d'Ascq (59) Le Métropole	4 764	Bureaux	3,45
Nice (06) - 59/51, Boulevard Victor Hugo	53	Bureaux	0,15
TOTAL	4 817		3,60



RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

En termes de typologie, la répartition des 26 actifs qui composent le patrimoine de la SCPI a nettement évolué sur ces dernières années. Les commerces représentent maintenant 40% du patrimoine, la part des bureaux, bien que toujours majoritaire, ne représente plus que 57%.

En termes de positionnement géographique, votre SCPI s'est également renforcée sur Paris et la région parisienne qui représentent désormais près de 62% du patrimoine (en valeur vénale).

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	Total
Paris	7,79%	19,13%	-	26,92%
Région Parisienne	19,72%	11,65%	3,32%	34,69%
Province	29,51%	8,88%	-	38,39%
TOTAL	57,02%	39,66%	3,32%	100%

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALORISATION DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorente, au 31 décembre 2016, s'élève à 64 784 000 € hors droits, soit une hausse de 10,72% par rapport à 2015, du fait notamment des acquisitions réalisées.

À périmètre constant, la hausse des valeurs d'expertise par rapport au 31 décembre 2015 représente 4,12%.

Les valeurs locatives de marché, stables, voire légèrement baissières (d'autant que l'évolution annuelle des indices, sur lesquels les loyers sont indexés, est pratiquement nulle) ne sont pas le contributeur à la valorisation des actifs. Deux éléments principaux expliquent la progression ci-dessus : l'importance des liquidités prêtes à s'investir sur le marché de l'immobilier, créant une tension à la baisse sur les taux de rendement et, le cas échéant, l'amélioration du taux d'occupation des actifs qui génère assez mécaniquement une valorisation de l'actif.

Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs de Levallois (92) rue Kléber (+17%), Vanves (92) rue Jean Jaurès (+21%), et Paris 14^{ème} (75) avenue du Maine (+17%), où l'effet contraction des taux de rendement a joué pleinement, y compris pour l'actif de Levallois, malgré la vacance des locaux.

Le Descartes, à Noisy-le-Grand (93), enregistre une baisse de 5%, qui s'explique par une baisse du taux d'occupation (départ partiel du C.E.E), ainsi que par des prestations techniques en deçà des attentes du marché.

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

	31/12/2015 en M€	31/12/2015 en €/part	31/12/2016 en M€	31/12/2016 en €/part	Variation en €/part	Variation en %
Valeur de réalisation	63,0	261,16	65,54	271,67	+10,51	+4,02
Valeur de reconstitution	74,2	307,41	77,70	322,07	+14,66	+4,77

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nombre d'immeubles : 26 (détenus en direct).

Votre SCPI a enregistré, en 2016, cinq signatures de baux représentant 267 K€ de loyer annuel et 4 congés reçus, représentant 750 K€.

	Moyenne 2015	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T4	Moyenne 2016
Taux d'occupation financier "ASPIM"	82,65%	93,59%	89,30%	89,18%	90,15%	90,52%
Locaux loués en franchise de loyer	5,01%	4,30%	4,32%	0,59%	0,35%	2,37%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	10,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Locaux disponibles à la location	1,91%	2,11%	6,39%	10,23%	9,50%	7,11%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOF BRUT	87,66%	97,89%	93,61%	89,77%	90,50%	92,89%

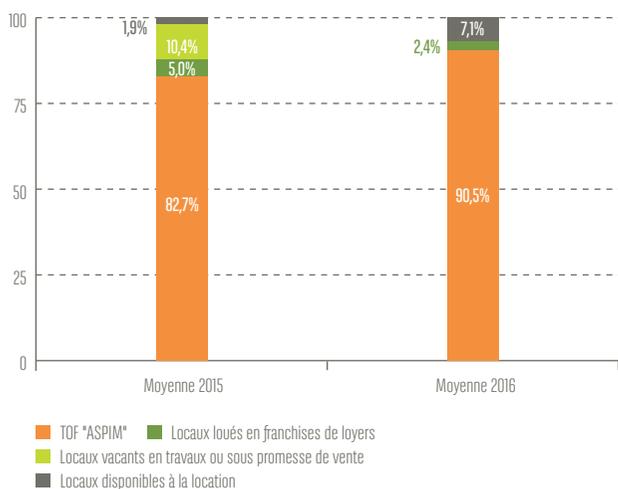
Malgré ces mouvements de libérations sur 2016, le taux d'occupation financier «ASPIM» moyen sur l'année 2016 a atteint 90,5%, soit une progression de près de 9% par rapport à 2015 (82,7%).

Ceci s'explique par la vente de l'actif du Métropole à Villeneuve d'Ascq (59), qui était 100% vacant, mais également par la relocation de surfaces vacantes à La Garde Grand Var (83) ou Fontenay-sous-bois (94).

Les locaux disponibles à la location ont enregistré une forte hausse, au 3^{ème} trimestre 2016, du fait de la libération de la rue Kléber à Levallois (92). Le réajustement à la baisse de la vacance, au cours du dernier trimestre résulte de la relocation de petites surfaces sur Aix en Provence (13) Parc d'Ariane, et sur La Garde (83) Centre Grand Var.

À noter que les mesures d'accompagnement (franchises, paliers, etc...) sont en diminution sur 2016, puisqu'elles n'ont représenté que 2,4% des loyers de la SCPI contre 5,0% en 2015.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016

Les congés reçus ont porté sur des baux générant un loyer annuel total de 750 K€..

En 2016, le locataire de l'actif de Noisy le Grand (93) - Le Descartes a libéré 2 752 m² mais s'est réengagé sur 1 914 m², pour une durée ferme de 5 ans. Ce mouvement s'est opéré en contrepartie d'une baisse de loyer et de mesures d'accompagnement. Compte tenu des caractéristiques de cet actif, cette négociation permet de pérenniser ses revenus locatifs. Votre SCPI a également enregistré le congé du locataire de la rue Kléber à Levallois (92). Il a libéré entièrement l'immeuble au cours du 3^{ème} trimestre 2016 (1 252 m²). Cette vacance représente plus de 6% des loyers potentiels de la SCPI.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Noisy le Grand (93) 29, Promenade Michel Simon	2 752	Bureaux	Le Centre d'Etudes de l'Emploi
Levallois (92) Rue Kléber	1 252	Bureaux	Compagnie du Taxi
Aix-en-Provence (13) 11, Avenue de la Grande Thumine	287	Bureaux	Phytorus
Fontenay-sous-bois (94) 184, Avenue du Maréchal de Tassigny	300	Bureaux	Euro Econ'home

PRINCIPALES LOCATIONS 2016

Les principales relocations réalisées en 2016 représentent un loyer annuel cumulé de 267 K€. 5 sites sont concernés.

Suite à celles-ci, les actifs de La Garde Grand Var (83) et Fontenay sous-bois (94) sont désormais occupés à 100%. Le parc d'Ariane à Aix en Provence (13) est quant à lui occupé à près de 92%.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Noisy-le-Grand (93) 29, Promenade Michel Simon	1 914	Bureaux	Le Centre d'Etudes de l'Emploi
Fontenay-sous-Bois (94) 184, Avenue du Maréchal de Tassigny	299	Bureaux	Rdynamik
Aix-en-Provence (13) 11, Avenue de la Grande Thumine	220	Bureaux	Société Financière de Pontarlier
Aix-en-Provence (13) 11, Avenue de la Grande Thumine	234	Bureaux	L'Atelier de l'Environnement
La Garde (83) Centre d'affaires Grand Var	107	Bureaux	Isis Global Solutions

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS)

Une double approche est normalement présentée afin de mettre en exergue la répartition des risques locatifs.

La première approche vise à identifier le risque locatif par le bail, en présentant le poids des 5 principaux baux en termes de revenus potentiels de la SCPI.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

Au 31 décembre 2016, les principaux locataires sont également titulaires des principaux baux.

Les 10 principaux locataires concentrent 41% des revenus potentiels de la SCPI Sopronente.

Les deux premiers sont But et Franprix.

Le groupe But représente 5,8% des loyers ; il occupe l'actif situé à Vineuil (41) dans le cadre d'un bail ferme à échéance 2023.

La SCPI Sopronente présente une mutualisation satisfaisante des risques locatifs avec des locataires qualitatifs (enseignes nationales reconnues ou administrations).

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

But International - Vineuil (41)	5,8%
Sogiboulogne (Franprix)	5,6%
Boulogne-Billancourt (92)	4,8%
Communauté Urbaine de Bordeaux	4,8%
Le Haillan (33)	4,8%
Université Panthéon Assas - Paris 2 ^{ème} (75)	3,9%
GFI Informatique - Lille (59)	3,9%
Vitogaz France - La Défense (92)	3,8%
CAF 93 - Noisy-le-Grand (93)	3,8%
CDF Fitness - Paris 17 ^{ème} (75)	3,4%
Le Centre d'Etudes de l'Emploi	3,2%
Noisy-le-Grand (93)	3,0%
DCFN - Lille (59)	3,0%
TOTAL	41,2%



32, boulevard des Batignolles - Paris 17^{ème}

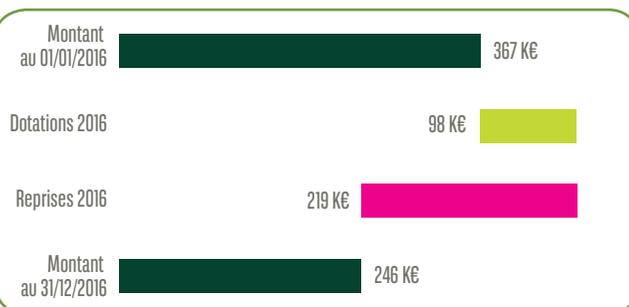
PERCEPTION DES LOYERS DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

La provision pour créances douteuses diminue de 121 K€ sur un an, en raison :

- des dotations de 98 K€ comptabilisées au cours de l'exercice, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Suite à une contestation relative à l'assujettissement au paiement de la taxe sur les bureaux, 48 K€ ont été provisionnés en 2016 sur l'immeuble de la rue Charcot à Paris 13^{ème}. Le règlement de la question avec l'administration fiscale devrait normalement, sur présentation du justificatif, déclencher la régularisation par le locataire.
- des reprises de dépréciation, de 177 K€, correspondant à des recouvrements, notamment sur Levallois (92), où l'intégralité des impayés ont été recouvrés ;
- des reprises de dépréciation pour 42 K€, correspondant au passage en perte de créances non recouvrables.

DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES DOUTEUSES



PRINCIPAUX CONTENTIEUX

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Immeuble	Montant	Commentaires
Toulouse (31) - Le Wilson	54 K€	Retard de paiement Echéancier non respecté Procédure en cours
Fontenay-sous-Bois (94) Av du Maréchal de Tassigny	52 K€	Locataire en liquidation Judiciaire
Paris 13 ^{ème} (75) - Place Jeanne d'Arc / Rue Charcot	47 K€	Contestation paiement taxe sur les bureaux
Villeneuve d'Ascq (59) Le Métropole	43 K€	Contestation de charges
Autres (11 dossiers)	50 K€	Soit une moyenne d'environ 4500 €/ par contentieux

LES TRAVAUX

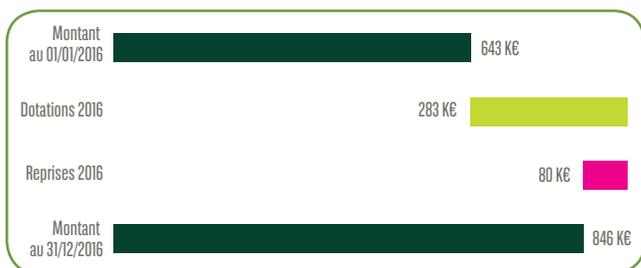
PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2016

Au cours de cet exercice, la dotation à la provision pour grosses réparations s'est élevée à 283 K€, correspondant à un taux de 6% des loyers potentiels. Des travaux ont été engagés et financés uniquement par prélèvement sur la dotation de l'exercice, à hauteur de 80 K€.

Ces travaux sont détaillés dans le tableau présenté ci-après :

Immeuble	Montant	Commentaires
La Garde (83) Centre d'affaires Grand Var	33 K€	Rénovation de bureaux
Paris 12 ^{ème} Rue Diderot	19 K€	Rénovation des ascenseurs (Appels de fonds copropriété)
Paris 17 ^{ème} Bd des Batignolles	11 K€	Travaux d'étanchéité (Travaux copropriété)
Fontenay-sous-bois (94) Av du Maréchal de Tassigny	10 K€	Rénovation des parties communes
Autres	7 K€	

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS



29, promenade Michel Simon - Noisy-le-Grand (93)

ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI n'a pas recours à l'endettement bancaire.

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite "brute", et la seconde est dite "de l'engagement".

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le fonds.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

Au 31 décembre 2016, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 95% selon la méthode brute et à 100% selon la méthode de l'engagement.

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme important par le régulateur.



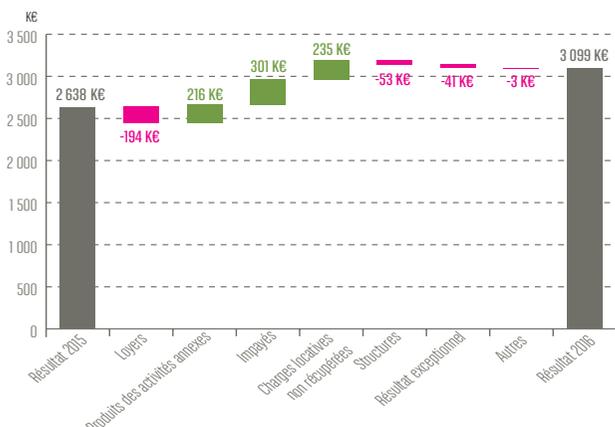
147-149, rue de Lourmel - Paris 15^{ème}

➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net de votre SCPI a progressé de plus de 17% par rapport à 2015 pour atteindre 3 099 K€ en 2016. Cette amélioration est le résultat notamment de la hausse sensible du taux d'occupation financier (TOF) et de la contraction du montant des charges non récupérées, comme détaillé ci-après :

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2015 ET 2016



Loyers et produits annexes :

- (i) Les produits annexes sont en nette hausse (+216 K€) suite notamment à l'encaissement d'une indemnité d'occupation précaire du locataire de l'immeuble de la rue Kléber à Levallois (92) dans le cadre de la procédure contentieuse, et à l'encaissement de diverses indemnités de remise en état facturées aux locataires sortants.
- (ii) Les loyers, quant à eux, ont diminué de près de 4% (-194 K€). La diminution des loyers s'explique notamment par le départ du locataire de Levallois (92), soit -390 K€ par an de loyer, et du locataire de Noisy-le-Grand (93) sur une partie des surfaces occupées (-85 K€ par an).

Ces baisses de revenus ont été en partie compensées par la fin de la période de franchise de loyer accordée à certains locataires (notamment à Paris 12^{ème} Rue Diderot (+110 K€ par an) et Tour Franklin à La Défense (+53 K€ par an) et par les loyers générés par l'acquisition de l'actif de Boulogne-Billancourt (+143 K€ par an).

Impayés : Une forte baisse des impayés a été enregistrée au cours de l'exercice, principalement due au recouvrement des impayés du locataire de Levallois (92). Ainsi en 2016, l'impact net des impayés, correspondant à la différence entre la dotation 2016 (-98 K€) et les recouvrements de l'année (+177 K€), est positif (+79 K€), alors qu'en 2015, il était de -222 K€, soit un écart total de 301 K€ apparaissant ci-dessus.

Charges locatives non récupérées : La cession du Métropole à Villeneuve-d'Ascq (59), qui était vacant, génère une économie pour la SCPI de 137 K€ de charges non récupérables et de 86 K€ de taxe foncière non récupérable en 2016.

Les honoraires de commercialisation sont également en diminution sur 2016 (en 2015, commercialisation de l'immeuble Rue Diderot à Paris 12^{ème}).

Charges de structure : Du fait de la hausse des honoraires de dépositaire et des honoraires de gérance (en raison de la hausse des recettes locatives), celles-ci progressent de 53 K€ sur 2016.

Résultat exceptionnel : En 2016, il n'y a pas eu de résultat exceptionnel significatif contrairement à 2015, où un certain nombre de dégrèvements de taxes foncières avaient été comptabilisés.

DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2016 par part s'est élevé à 12,85 €, contre 10,93 € au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, il a été distribué 14,50 € par part aux associés, dont 2,50 € versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 0,84 € par part.

Au 31 décembre 2016, le solde du compte plus ou moins-value s'élève à 7,34 € par part.

DISTRIBUTION 2016 (par part)

12,00 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

- €

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (15,5%)

- €

PRÉLÈVEMENTS OBLIGATOIRE À LA SOURCE D'ACOMPTE SUR L'IR* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (39,5%)

- €

*Sauf cas de dispense justifié

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (par part)

2,50 €



36, rue du Bac - Paris 7^{ème}

► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2016

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 896

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2016

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
3 940	256 €

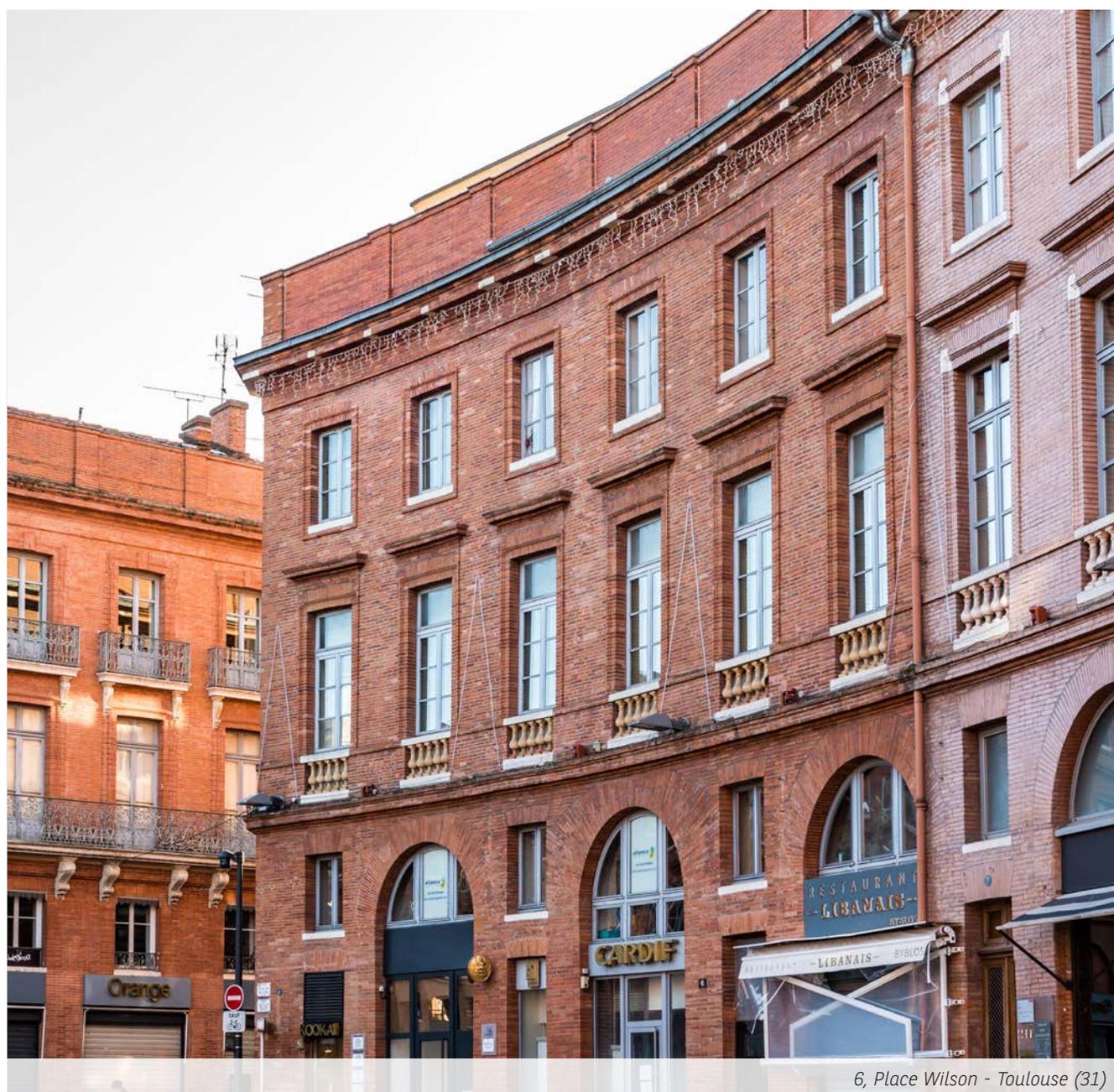
Le dernier prix d'exécution de l'année 2016 s'est établi à 292,35€ la part, soit une augmentation de 22% par rapport à fin 2015 (239,53 €). Le volume des échanges a représenté de

l'ordre de 1,63% des parts, en légère augmentation par rapport à l'année précédente (1%). Les parts inscrites à la vente ont trouvé preneur quasiment dans le mois de leur inscription.

À fin 2016, aucune part n'était en attente de cession.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2016

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
-	-	-



6, Place Wilson - Toulouse (31)

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en euros HT)
2012	1 493	0,62%	De l'ordre d'un trimestre	3 678	1 118
2013	2 887	1,20%	NS	3 469	2 410
2014	5 137	2,13%	NS	1 361	28 102*
2015	2 626	1,09%	NS	182	28 231
2016	3 940	1,63%	NS	-	40 326

*commission de cession validée par l'AGE du 4 juin 2014

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	250,00€	229,00€	223,00€	224,00€	239,53€
Prix d'exécution moyen annuel	242,00€	225,00€	224,00€	229,00€	256,00€
Prix acheteur moyen correspondant ⁽¹⁾	268,00€	249,00€	245,95€	251,29€	281,00€
Dividende versé au titre de l'année	15,20€ ⁽³⁾	15,20€ ⁽³⁾	14,50€ ⁽³⁾	14,50€ ⁽³⁾	14,50€ ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	5,67%	6,10%	5,90%	5,77%	5,16%
Report à nouveau cumulé par part	7,01€	7,06€	6,88€	5,82€	6,66€

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

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

(3) Dont un montant de 2,50 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

(4) Comprenant 2,50 € de plus-value versée dans les conditions décidées en assemblée du 3 juin 2016.

➤ LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE —

Provision pour Gros Entretien (PGE)

À compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "Les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement".

Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosses réparations s'élevant à 846 K€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE —

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur :

- la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles,
- la nomination de six membres du Conseil de Surveillance suite à l'échéance de leurs mandats lors de la prochaine assemblée ;
- la nomination du Commissaire aux comptes titulaire ;
- le non renouvellement du Commissaire aux comptes suppléant et son non remplacement.



Boulevard de l'Europe - Lyon (69)

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	20,78	97,00	20,93	98,56	17,42	97,49	17,74	97,82	16,93	94,08
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	0,40	0,03	0,12	0,15	0,86	0,06	0,31	0,00	0,00
Produits divers ⁽²⁾	0,56	2,60	0,28	1,32	0,30	1,66	0,34	1,87	1,06	5,92
TOTAL REVENUS	21,42	100,00	21,24	100,00	17,87	100,00	18,13	100,00	18,00	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,40	11,20	2,31	10,86	2,07	11,58	1,87	10,32	2,07	11,51
Autres frais de gestion	0,55	2,58	0,43	2,04	0,46	2,55	0,46	2,52	0,56	3,10
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,19	5,54	2,44	11,51	1,70	9,51	1,38	7,62	0,45	2,49
Charges locatives non récupérées	3,90	18,23	3,01	14,18	2,94	16,45	2,53	13,96	1,56	8,66
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,04	37,54	8,19	38,57	7,16	40,09	6,24	34,42	4,64	25,76
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,02	0,09	0,02	0,09	0,02	0,11	0,02	0,11	0,00	0,02
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS NETTES ⁽³⁾										
Pour travaux	0,61	2,83	-0,56	-2,62	0,23	1,28	0,01	0,05	0,84	4,67
Autres	-0,63	-2,92	0,83	3,91	-1,36	-7,61	0,93	5,12	-0,33	-1,81
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,29	1,38	-1,11	-6,22	0,96	5,28	0,52	2,87
TOTAL CHARGES	8,04	37,54	8,49	39,96	6,05	33,87	7,20	39,70	5,15	28,64
RÉSULTAT COURANT	13,38	62,46	12,75	60,04	11,82	66,13	10,93	60,30	12,85	71,36
. Variation report à nouveau	0,68	3,17	0,05	0,24	-0,18	-1,01	-1,07	-5,89	0,84	4,67
. Variation autres réserves										
. Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,70	59,29	12,70	59,80	12,00	67,14	12,00	66,18	12,00	66,67
. Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,67	59,15	12,69	59,77	11,94	66,81	11,97	66,04	12,00	66,67

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

(2) y compris les produits exceptionnels,

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance.

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues			
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels	
DETTES COURANTES						
2016	125 828,22	7 163,19	49 901,96	68 763,07	0,00	
2015	149 746,61	4 581,83	41 617,78	103 547,00	0,00	
DETTES LITIGIEUSES						
2016	0,00					
2015	0,00					
TOTAL						
	2016	125 828,22	7 163,19	49 901,96	68 763,07	0,00
	2015	149 746,61	4 581,83	41 617,78	103 547,00	0,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du rempli des fonds provenant de la vente.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2016 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immobilisations	
Nette de provisions	55 827 627,38
Valeur nette des autres actifs	758 830,38
Valeur comptable	56 586 457,76

SOIT POUR UNE PART : 234,55

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	64 784 000,00
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	758 830,38
Valeur de réalisation	65 542 830,38

SOIT POUR UNE PART : 271,67

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	65 542 830,38
Frais d'acquisition	4 698 330,00
	70 241 160,38
Commission de souscription	7 459 238,27
Valeur de reconstitution	77 700 398,65

SOIT POUR UNE PART : 322,07

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31 décembre 2015	Durant l'année 2016	Total au 31 décembre 2016
(1) Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	30 147 570,69	3 118 905,59	33 266 476,28
+/- Value sur cessions d'immeubles	6 952 450,84	450 989,82	7 403 440,66
- Distribution de la plus value	-5 030 166,75	-603 137,50	-5 633 304,25
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-82 958 327,64	-7 102 252,75	-90 060 580,39
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 336 104,11	-6 200,00	-2 342 304,11
(5) + Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
(6) - Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
(7) SOLDE	2 313 557,29	-4 141 694,84	-1 828 137,55

(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 CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;



Roman Blanquet, Risk Manager, et Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France

- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (3^{ème} niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les

opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

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

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

LA GESTION DES RISQUES

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

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement pour chaque fonds, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.

BNP Paribas REIM France a initié en 2016 une démarche de présentation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques auprès des conseils de surveillance des SCPI, dont elle assure la gestion. Parmi les objectifs recherchés figurent la volonté de sensibiliser sur l'organisation mise en place par BNPP REIM France pour répondre aux exigences de protection des intérêts des épargnants, ainsi que sur les différentes thématiques faisant l'objet de contrôles réguliers.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 23 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPCCI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2016 a représenté 8 447 340 € pour un effectif moyen de 133 ETP. BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31% (25% en rémunération fixe et 72% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Comme prévu, la cession de l'immeuble Métropole à Villeneuve d'Ascq début 2016 a fortement amélioré le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI ; il passe ainsi de 83,6% fin 2015 à 90,5% en moyenne en 2016.

Les conséquences ont été immédiates ; le bénéfice de l'exercice a retrouvé le niveau de l'année 2013 et la valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) a poursuivi sa hausse à plus de 271 € par part, malgré la distribution régulière de plus-values. De son côté, la valeur de la part sur le marché secondaire s'est appréciée de 22% sur l'année et a atteint 292,35 € fin 2016, un niveau sensiblement plus élevé que la valeur de réalisation qui reflète l'attrait de l'immobilier dans le contexte économique actuel.

Quant à la distribution, votre société a maintenu le niveau des montants distribués, soit 12,00 € au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50 € par part comme vous l'avez décidé en juin 2016.

Votre Conseil vous recommande d'ailleurs de poursuivre cette politique de distribution raisonnée du stock de plus-values en 2017.

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

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. Ce résultat est légèrement supérieur aux acomptes trimestriels payés, qui ont totalisé 12,00 € par part. En accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2016 au niveau des acomptes, le surplus étant affecté au report à nouveau qui représentera désormais plus de 6 mois de distribution et permettra de faire face aux aléas futurs du marché locatif.

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui prévoit la distribution complémentaire en 2017 d'une partie du stock de plus-values à hauteur de 2,50 € par part comme en 2016.

Les résolutions 15 et 16 relatives à la désignation des commissaires aux comptes n'appellent pas d'observation particulière.

La 17^{ème} résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

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

À la suite de l'Assemblée Générale du 3 juin 2016, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion pour examiner l'évolution de la situation des différents biens de la SCPI et notamment valider les arbitrages nécessaires, les 3 juin, 10 octobre et 5 décembre 2016, puis le 6 mars 2017 ; cette dernière réunion a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2016 et à la préparation de l'Assemblée Générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné, en février 2017, les comptes de l'exercice 2016.

CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de la SCPI Soprente présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2016 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de la SCPI Soprente.

Il a examiné, hormis la 17^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil, les résolutions présentées par la Société de Gestion (résolutions 1 à 16 et 18) et vous recommande de les adopter.

Le Conseil de surveillance.



66, rue Marcel Bontemps - Boulogne-Billancourt (92)



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion sur la base d'expertises réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 4 juin 2014. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

2 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.

3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 5 avril 2017
Pascal LALBIE
Commissaire aux comptes

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

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

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

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société BNP PARIBAS REIM FRANCE

■ NATURE ET OBJET : RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la Société de Gestion assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine locatif. En contrepartie de ces prestations, votre

société paye à la Société de Gestion une commission égale à 10% du montant des loyers facturés hors taxes, augmentés des impôts et taxes récupérés auprès des locataires, et des produits financiers nets.

Modalités : Le montant pris en charge par votre société s'est élevé, au titre de l'exercice 2016, à la somme de 496 341 euros hors taxes.

**■ NATURE ET OBJET :
RÉMUNÉRATION DE LA COLLECTE DES CAPITAUX**
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, le remboursement des frais et honoraires liés aux souscriptions est égal à un forfait maximum de 8% hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

Modalités : Aucune rémunération n'a été perçue par la Société de Gestion au titre de la collecte des capitaux pour l'exercice 2016.

**■ NATURE ET OBJET :
HONORAIRES SUR RÉALISATION DE PARTS SOCIALES**
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la Société de Gestion perçoit des honoraires sur réalisation de parts sociales dans le cadre du marché secondaire. Ainsi, elle perçoit de tout cessionnaire une commission de cession de 4% hors taxes assise sur le montant de la transaction.

Modalités : Au titre de l'exercice 2016, sans impact sur le montant pris en charge par votre société, la Société de Gestion a perçu un montant de 40 327 euros hors taxes.

Fait à Villebon-Sur-Yvette, le 5 avril 2017
Pascal LALBIE
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	56 673 759,13	64 784 000,00	52 684 964,09	58 514 000,00
Terrains et constructions locatives	56 068 814,40	64 784 000,00	52 016 859,47	58 514 000,00
Améliorations et agencements	604 944,73		668 104,62	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-846 131,75		-643 414,05	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-846 131,75		-643 414,05	
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.				
TOTAL	55 827 627,38	64 784 000,00	52 041 550,04	58 514 000,00
TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	9 780,56	9 780,56	9 714,18	9 714,18
Immobilisations financières	9 780,56	9 780,56	9 714,18	9 714,18
CRÉANCES	2 140 367,15	2 140 367,15	2 475 970,62	2 475 970,62
Locataires et comptes rattachés	621 783,32	621 783,32	904 726,60	904 726,60
Locataires douteux	321 448,33	321 448,33	556 163,95	556 163,95
Dépréciations des créances douteuses	-245 872,50	-245 872,50	-367 478,49	-367 478,49
Autres créances	1 443 008,00	1 443 008,00	1 382 558,56	1 382 558,56
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>4 418,07</i>	<i>4 418,07</i>	<i>37 183,01</i>	<i>37 183,01</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>8 774,25</i>	<i>8 774,25</i>	<i>47 986,09</i>	<i>47 986,09</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>108 002,20</i>	<i>108 002,20</i>	<i>294 450,51</i>	<i>294 450,51</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>1 322 255,03</i>	<i>1 322 255,03</i>	<i>1 002 938,95</i>	<i>1 002 938,95</i>
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	<i>-441,55</i>	<i>-441,55</i>		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	3 575 318,92	3 575 318,92	6 505 853,22	6 505 853,22
Valeurs mobilières de placement			3 200 161,12	3 200 161,12
Autres disponibilités	3 575 318,92	3 575 318,92	3 305 692,10	3 305 692,10

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
DETTES	-4 970 583,69	-4 970 583,69	-4 516 910,57	-4 516 910,57
Dettes financières	-807 525,74	-807 525,74	-757 277,25	-757 277,25
Dettes d'exploitation	-200 151,32	-200 151,32	-183 074,56	-183 074,56
Dettes diverses	-3 962 906,63	-3 962 906,63	-3 576 558,76	-3 576 558,76
<i>Dettes fiscales</i>	-135 326,32	-135 326,32	-136 260,60	-136 260,60
<i>Locataires créditeurs</i>	-1 265 075,06	-1 265 075,06	-1 411 766,29	-1 411 766,29
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-977 346,15	-977 346,15	-995 195,92	-995 195,92
<i>Créditeurs divers</i>	-1 585 159,10	-1 585 159,10	-1 033 335,95	-1 033 335,95
TOTAL	754 882,94	754 882,94	4 474 627,45	4 474 627,45
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 947,44	3 947,44	18 555,63	18 555,63
TOTAL	3 947,44	3 947,44	18 555,63	18 555,63
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	56 586 457,76		56 534 733,12	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		65 542 830,38		63 007 183,08

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
CAPITAL	36 912 015,00		-0,00	36 912 015,00
Capital souscrit	36 912 015,00		-0,00	36 912 015,00
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-822 974,37		-0,00	-822 974,37
PRIMES D'ÉMISSION	15 474 140,79		-0,00	15 474 140,79
Prime d'émission	12 246 267,33		-0,00	12 246 267,33
Prime de fusion	4 382 191,30		-0,00	4 382 191,30
Prélèvement sur prime de fusion	-186 397,22		-0,00	-186 397,22
Prélèvement sur prime d'émission	-967 920,62		-0,00	-967 920,62
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	1 922 284,09		-152 147,68	1 770 136,41
REPORT À NOUVEAU	1 660 766,10	-257 447,23		1 403 318,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 637 612,77	-2 637 612,77	3 098 932,32	3 098 932,32
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
TOTAL GÉNÉRAL	56 534 733,12	0,00	51 724,64	56 586 457,76

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

CHARGES

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 705 073,29	2 258 088,89
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	1 197 263,71	1 314 019,16
Primes d'assurance	16 400,25	28 610,56
Taxes foncières	390 619,44	342 517,84
Taxes sur les bureaux	145 601,49	84 623,47
Taxes locatives	71 981,77	71 360,91
Charges locatives	572 660,76	786 906,38
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	27 826,27	25 660,47
Entretien, réparations	22 217,70	9 152,40
Travaux refacturables	5 608,57	16 508,07
GROSSES RÉPARATIONS	80 392,76	307 664,57
Grosses réparations	80 392,76	307 664,57
SERVICES EXTERIEURS	51 898,49	185 619,70
Charges locatives non récupérées	48 079,06	181 268,55
Primes d'assurance	3 819,43	4 351,15
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	88 226,82	94 322,26
Commissions et honoraires	41 201,47	83 581,69
Frais de contentieux	47 025,35	10 740,57
IMPOTS ET TAXES	259 465,24	330 802,73
Impôts fonciers	180 969,87	241 312,71
Taxes locatives	27 343,21	49 925,80
Taxes sur les bureaux	46 665,87	34 339,22
Impôts divers	4 486,29	5 225,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 059 562,72	1 257 532,43
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	558 574,72	497 577,63
Rémunération de la Société de Gestion	499 929,02	451 242,61
Honoraires	55 746,42	42 309,67
Services bancaires	2 269,21	2 525,35
Cotisations et contributions	630,07	1 500,00
IMPOTS ET TAXES	39 707,04	19 441,00
Contribution économique territoriale	25 994,00	19 441,00
TVA non récupérable	13 713,04	
AUTRES CHARGES	78 822,09	172 751,87
Frais de tenue de conseils et assemblées	36 303,99	44 611,12
Pertes sur créances irrécouvrables	42 513,31	126 588,39
Autres charges de gestion courante	4,79	1 552,36
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	752,12	4 816,19
Amortissements des immobilisations locatives	752,12	4 816,19
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	381 706,75	562 945,74
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	98 154,74	253 090,50
Dotations aux dépréciations des créances diverses	441,55	
Provisions pour grosses réparations	283 110,46	309 855,24
CHARGES FINANCIÈRES	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,22	3,23
Charges exceptionnelles diverses	0,22	3,23
TOTAL DES CHARGES	2 764 636,23	3 515 624,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	3 098 932,32	2 637 612,77
TOTAL GÉNÉRAL	5 863 568,55	6 153 237,32

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

PRODUITS

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	5 535 963,10	5 630 023,25
LOYERS	4 085 492,20	4 279 067,28
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	253 207,19	36 936,80
Produits des activités annexes	240 193,25	31 856,64
Autres produits de gestion courante	13 013,94	5 080,16
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	552 621,18	455 751,87
Primes d'assurance	16 400,25	28 610,56
Taxes foncières	390 619,44	342 517,84
Taxes sur les bureaux	145 601,49	84 623,47
CHARGES REFACTURÉES	644 642,53	858 267,30
Taxes locatives	71 981,77	71 360,91
Charges locatives	572 660,76	786 906,39
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	323 804,35	464 768,58
Reprises sur provisions pour grosses réparations	80 392,76	307 664,57
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	219 760,73	157 104,01
Transferts de charges	23 650,86	
PRODUITS FINANCIERS	72,93	13 407,19
Produits sur titre de créances négociables	72,93	13 407,19
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 728,17	45 038,30
Produits exceptionnels divers	3 728,17	45 038,30
TOTAL DES PRODUITS	5 863 568,55	6 153 237,32
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	5 863 568,55	6 153 237,32



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^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

AMORTISSEMENTS

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

Les constructions sur sol d'autrui concernées par ces amortissements ont été intégralement cédées au cours de l'année 2016.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016
Terrains et constructions	51 674 284,41	7 102 252,75		3 189 390,59	55 587 146,57
Frais d'acquisitions	475 467,83	6 200,00			481 667,83
Agencements	668 104,62			63 159,89	604 944,73
Immobilisations en cours					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	52 817 856,86	7 108 452,75	0,00	3 252 550,48	56 673 759,13
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	132 892,77			132 892,77	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	52 684 964,09	7 108 452,75	0,00	3 119 657,71	56 673 759,13

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	36 006 485,64	36 944 000,00	39 126 143,35	38 754 000,00
Commerces	19 035 824,29	25 690 000,00	11 927 371,54	17 660 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 631 449,20	2 150 000,00	1 631 449,20	2 100 000,00
TOTAL	56 673 759,13	64 784 000,00	52 684 964,09	58 514 000,00

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Fonds de roulement syndics	9 780,56	9 714,18
TOTAL	9 780,56	9 714,18

Détail des dettes financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Dépôts de garantie reçus	807 525,74	757 277,25
TOTAL	807 525,74	757 277,25

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des créances diverses	Au 31/12/2016
Appels de charges syndics et ADB	1 153 373,61
Créances fiscales	108 002,20
Fournisseurs Avances / Avoirs à recevoir	13 192,32
Débiteurs divers	17 153,54
Quote part Indivisaire chef de file	151 286,33
TOTAL	1 443 008,00

Détail des dettes diverses**Au 31/12/2016**

Acomptes sur charges refacturées	1 153 373,61
Dettes fiscales	135 326,32
Locataires créditeurs	1 265 075,06
Associés dividendes à payer	977 346,15
Compte d'attente "marché des parts"	420 307,77
Créditeurs divers	11 477,72
TOTAL	3 962 906,63

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**CAPITAL SOUSCRIT**

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

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	1 922 284,09
Cession immeuble Le Métropole (Villeneuve d'Ascq - 59)	382 085,55
Cession d'un lot sur l'immeuble Nice Hermani (Nice - 06)	68 227,00
Distribution plus value - 2,50 € par part	-603 137,50
Régularisation diverses	677,27
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	1 770 136,41

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Bénéfice net 2015	2 637 612,77
Report à nouveau 2014	1 660 766,10
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	4 298 378,87
Dividende versé	-2 895 060,00
REPORT À NOUVEAU 2015	1 403 318,87



INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
DIVERSES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ	616 585,75	546 629,75
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	15 186,08	25 589,79
Conseil de Surveillance, remboursement de frais	2 688,48	2 817,32
Conseil de Surveillance, assurance	429,43	1 204,01
Rémunération de la Société de Gestion	496 341,18	447 180,43
TVA non récupérable sur rémunération de la Société de Gestion	3 587,84	4 062,18
Honoraires Commissaires aux comptes	28 500,00	29 000,00
Services bancaires	2 269,21	2 525,35
Cotisations AMF	630,07	1 500,00
Cotisations sur la Valeur Ajoutée et Cotisation Foncière des Entreprises	25 994,00	19 441,00
Cotisations dépositaire	27 246,42	13 309,67
TVA non récupérable sur charges diverses	13 713,04	0,00
AUTRES CHARGES	60 518,10	143 140,75
Jetons de présence	18 000,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	42 501,53	126 588,39
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	11,78	0,00
Autres charges de gestion courante	4,79	1 552,36
TOTAL	677 103,85	689 770,50

DÉTAIL DES PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES		
Indemnités de résiliation	-1 732,83	1 732,83
Indemnités d'occupation	213 933,39	9 286,96
Indemnités de remise en état	16 644,00	0,00
Travaux refacturés	5 608,57	16 508,08
Intérêts de retard locataires	0,00	750,88
Contribution additionnelle	3 557,72	3 577,89
Indemnités assurances	2 182,40	0,00
Indemnités diverses	0,00	0,00
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	13 013,94	5 080,16
TOTAL	253 207,19	36 936,80

DÉTAIL DES PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES

Au 31/12/2016

Au 31/12/2015

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises sur provisions pour grosses réparation	80 392,76	307 664,57
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	219 760,73	157 104,01
Transferts de charges	23 650,86	0,00
TOTAL	323 804,35	464 768,58

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Au 31/12/2016

Au 31/12/2018

Produits financiers

Revenus titres de créances négociables	72,93	13 407,19
Produits financiers divers	0,00	0,00
TOTAL	72,93	13 407,19

Charges financières

Charges financières diverses	0,00	0,00
Intérêts sur emprunt	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00

RÉSULTAT FINANCIER	72,93	13 407,19
---------------------------	--------------	------------------

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2016

Au 31/12/2015

Produits exceptionnels

Dégrèvements de taxes foncières reçus	3 728,00	45 035,00
Produits divers	0,17	3,30
TOTAL	3 728,17	45 038,30

Charges exceptionnelles

Charges diverses	0,22	3,23
TOTAL	0,22	3,23

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 727,95	45 035,07
------------------------------	-----------------	------------------



INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 774,25	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	119 264,33
Créances locataires et comptes rattachés	25 508,99	Locataires avoirs à établir	11 532,66
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00		
TOTAL	34 283,24	TOTAL	130 796,99

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2016
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	643 414,05	283 110,46		80 392,76	846 131,75
Dépréciation des créances clients	367 478,49	98 154,74	177 259,20	42 501,53	245 872,50
Dépréciation des créances diverses	0,00	441,55			441,55
TOTAL	1 010 892,54	381 706,75	177 259,20	122 894,29	1 092 445,80

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
Promesses d'achats	0,00	Promesses de ventes	0,00

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

LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Provision pour Gros Entretien (PGE)

À compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros

entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement".

Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosses réparations s'élevant à 846 k€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (³)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot 33% en indivision	01/06/2006	668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82		
TOTAL BUREAUX PARIS		668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82	4 884 000,00	5 049 000,00
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92300 LEVALLOIS 34, rue Kléber PUTEAUX ⁽²⁾	28/06/2007	1 298	5 485 000,00			5 485 000,00		
Tour Franklin 20 ^{ème} étage 25% en indivision	11/12/2007	581	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40		
93160 NOISY-LE-GRAND Vente partielle (rie) en 2011	21/12/1989							
Le Descartes 29, promenade Michel Simon	19/07/1993	6 868	9 299 390,04		345 555,40	9 644 945,44		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 747	17 709 390,04	172 114,40	345 555,40	18 227 059,84	12 260 000,00	12 775 000,00
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE (Vente partielle lot 34 en 2016)	01/01/2001	436	532 570,72			532 570,72		
49-51, boulevard Victor Hugo								
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robote	01/01/2001	709	823 224,69			823 224,69		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	945	1 523 987,13		28 316,69	1 552 303,82		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLE- NEUVE-D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport Place S. Allienne	23/12/1987 23/01/1989	2 030	1 573 117,90		18 416,20	1 591 534,10		
83130 LA GARDE Centre Grand Var Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		10 078	13 592 085,09	5 500,00	46 732,89	13 644 317,98	21 610 000,00	19 120 000,00

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
COMMERCES PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	306	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	193	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	107	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	212	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	311	2 783 056,00			2 783 056,00		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
TOTAL COMMERCES PARIS		3 183	5 958 728,49	0,00	28 877,39	5 987 605,88	11 520 000,00	12 390 000,00
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Edouard Vaillant	06/10/2016	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/2016	570	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		971	7 198 483,75	6 200,00	1 665,91	7 206 349,66	420 000,00	7 550 000,00
COMMERCES PROVINCE								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, Boulevard de l'Europe	23/03/2015	377	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		6 377	5 835 000,00	6 868,75	0,00	5 841 868,75	5 720 000,00	5 750 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 149	1 631 449,20			1 631 449,20		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		2 149	1 631 449,20	0,00	0,00	1 631 449,20	2 100 000,00	2 150 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		32 173	55 587 146,57	481 667,83	604 944,73	56 673 759,13	58 514 000,00	64 784 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		36 070	51 541 391,64	475 467,83	668 104,62	52 684 964,09	55 459 000,00	57 744 000,00

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

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs 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 12 JUIN 2017

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2016,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination du Commissaire aux comptes titulaire,
- Mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
- Nomination de six membres du Conseil de Surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	3 098 932,32 €
Majoré du report à nouveau	1 403 318,87 €
Résultat distribuable	4 502 251,19 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2016	2 895 060,00 € <i>(entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)</i>
Nouveau report à nouveau	1 607 191,19 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 12,00 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2016	2 ^e trim 2016	3 ^e trim 2016	4 ^e trim 2016
Pour un trimestre entier	3,60 €	3,60 €	1,20 €	3,60 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2016 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur comptable 56 586 457,76 €
soit 234,55 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur de réalisation 65 542 830,38 €
soit 271,67 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur de reconstitution 77 700 398,65 €
soit 322,07 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après autorisation du Conseil de Surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'Assemblée Générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'Assemblée Générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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 prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 429,43 € pour l'exercice 2016.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du montant versé aux membres du Conseil de Surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 2 688,48 € pour l'année 2016.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de nommer DELOITTE & ASSOCIES, en tant que Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de M. Pascal LALBIE, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du non renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant et, en application de l'article L.823-1 du code de commerce, du non remplacement de celui-ci.



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

Il y a cette année treize candidatures pour six postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Jean-Yves DAVID
- Madame Yveline LATOUR
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur Gilles MORTIN
- Monsieur Jean-Paul STAUB
- AAZ SCI

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Madame Sylvie BOYER-NARDON
- Monsieur Daniel DAVRON
- Monsieur François FERRUS
- Madame Martine VINCENT
- Monsieur Patrick WASSE
- MONCEAU RETRAITE ET EPARGNE

Ces six candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE- SOPRORENTE

17^{ÈME} RÉSOLUTION - 6 POSTES À POURVOIR - 13 CANDIDATS

Prénom - Nom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Sylvie BOYER-NARDON (*)	• Médecin, • Présidente de l'association ADPPS, • Vice-Présidente du Conseil de Surveillance et membre de la commission patrimoine.	57	915
Daniel DAVRON (*)	• Dirigeant d'entreprise en retraite.	70	709
François FERRUS (*)	• Conseiller d'entreprise, • Ancien membre du Cabinet du Premier Ministre, • Ancien Conseiller Régional d'Ile-de-France, • Membre du Conseil de Surveillance de France Investipierre et d'Accimmo Pierre.	75	900
Martine VINCENT (*)	• Retraitée du groupe AGF-ALLIANZ depuis mai 2007 en tant qu'Ingénieur Patrimoniale.	70	50
Patrick WASSE (*)	• Adjoint au Directeur des Opérations Centre de Traitement Administratif.	53	57
MONCEAU RETRAITE ÉPARGNE (*)	• Société dont l'activité principale est l'assurance vie, représentée par M. Marc BILLAUD (58 ans).		36 095
Philippe BIANCHI	• Depuis 2012 : Retraité et Dirigeant d'un Cabinet de conseil, • Bailleur privé et membre du Conseil de Surveillance de SCPI gérées par BNP Paribas, • Membre du Comité Consultatif de AFER (Association française Epargne et Retraite), • 2003-2011 : DG Représentation française d'une organisation européenne / système de management Expert européen (Commission Européenne).	66	135
Jean-Yves DAVID	• Cadre hospitalier, • Membre de Conseils de Surveillance depuis 2000.	60	65
Yveline LATOUR	• Retraitée - Sociologue de formation ayant fait sa carrière dans le conseil en stratégie marketing dans des cabinets ou chez des grands comptes.	73	150
Christian LEFÈVRE	• Responsable de centre de banque privée (gestion de patrimoine), • Ingénieur financier Cardif, • Investisseur privé, • Membre des Conseils de Surveillance des SCPI Accimmo Pierre, Pierre Avenir et Capital Habitat.	66	132
Gilles MORTIN	• Retraité, • Ancien Directeur Commercial de société de commercialisation immobilière.	73	727
Jean-Paul STAUB	• Officier général en 2 ^{ème} section, • 2010-2014 : Trésorier d'une association.	67	79
AAAZ SCI	• AAZ SCI représentée par Serge BLANC (66 ans) (Membre de la Commission épargnants de l'Autorité des Marchés Financiers), Administrateur de la société foncière d'Habitat et Humanisme, Secrétaire général d'une association d'actionnaires, Membre de Conseils de Surveillance de SCPI).		50

* membre du Conseil de Surveillance de SOPRORENTE dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement.

** à la date de l'Assemblée.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

Le dividende d'une SCPI est essentiellement constitué des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Il peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie et/ou des valeurs mobilières générées par des immeubles détenus indirectement.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des revenus de valeurs et de capitaux mobiliers. (Prélèvements sociaux retenus à la source aux taux de 15,5% depuis le 1^{er} juillet 2012, prélèvements obligatoires retenus à la source au taux de 24% ou 21% selon le type de revenu - sauf cas de dispense - et imposition à l'IR). Le versement (acompte) intervient généralement tous les trimestres, en fonction des résultats. La distribution de dividendes est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculés en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la Société de Gestion confronte selon une périodicité déterminée les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation. Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions d'effectuent au prix de souscription, fixé par la Société de Gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)

Photo de couverture : LYON (69) - 95, boulevard de l'Europe



BNP PARIBAS REAL ESTATE

**L'immobilier
d'un monde
qui change**