

**CIFOCOMA**

**RAPPORT ANNUEL**

**EXERCICE 2012**





# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	3
<b>Chiffres clés 2012</b>	4
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2012</b>	5
Evolution du marché immobilier et de son environnement	5
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	12
Expertises et valeur de la société	15
Fiscalité	18
Perspectives	18
<b>Rapport financier sur l'exercice 2012</b>	19
Etat du patrimoine	21
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	22
Compte de résultat de l'exercice	23
Annexe aux comptes annuels	25
Tableau de composition du patrimoine	29
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	32
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	34
<b>Projets de résolutions</b>	37

## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### Profil

CIFOCOMA est une SCPI à capital fixe.  
Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°10-40 du 29 octobre 2010.  
Date de création : 8 mars 1968.

### Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012

M. Charles COULON, Président	22, Chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	06.19.83.59.84
M. André GUITARD, Vice-Président	13, rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l'APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02
M. Denys ARBOUCALOT	7, rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	06.80.65.23.14
M. Francis BARTOUT	8, route de Saint Genies 34490 PAILHES	06.65.44.44.61
M. Régis GALPIN	24 rue Beauregard 91490 MILLY-LA-FORET	01.64.93.83.79
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société BPJC	10, rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL	79, rue de la Santé 75013 PARIS	01.84.06.33.19

### Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042  
Société Anonyme au capital de 544 528 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

### Commissaires aux Comptes

Titulaires :	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT Monsieur Benoît AUDIBERT 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine	Monsieur François PROVENCHERE 8, rue Pierre Mille – 75015 Paris
Suppléants :	Monsieur Yves NICOLAS 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine	Monsieur Eric YAVROUYAN 153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

### Informations

Monsieur Christian FLAMARION  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.  
Tél. : 01.69.87.02.00  
Contact : sofidy@sofidy.com

## CHIFFRES CLES 2012

En euros

	31.12.12		31.12.11	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	1 548 410		1 747 562	
<i>dont loyers</i>	<i>1 109 984</i>		<i>1 087 522</i>	
Charges	816 819		1 062 523	
Résultat	731 591	42,97	685 039	40,49
Bénéfice distribuable	1 243 842		1 190 357	
Dividende ordinaire	682 362	40,08	678 107	40,08
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	136 200	8,00	102 150	6,00

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	2 604 825		2 604 825	
Total des capitaux propres	6 865 059		6 813 839	
Immobilisations locatives	9 051 149		8 140 727	
Dettes bancaires	1 663 992		1 183 108	
Nombre de parts	17 025		17 025	
Nombre d'associés	472		459	
Capitalisation <sup>(3)</sup>	15 495 441		14 884 790	

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	17 593 000	1 033,36	16 166 000	949,54
Valeur comptable	6 865 059	403,23	6 813 839	400,23
Valeur de réalisation	15 495 441	910,16	14 884 790	874,29
Valeur de reconstitution	18 028 486	1 058,94	17 268 568	1 014,31
Surface du patrimoine	5 889 m <sup>2</sup>		5 867 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier moyen <sup>(4)</sup>	80,27 %		81,57 %	

<sup>(1)</sup> par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.

<sup>(2)</sup> dividende exceptionnel de 8,00 € par part versé le 13 décembre 2012 prélevé sur la réserve de plus-value.

<sup>(3)</sup> en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation).

<sup>(4)</sup> déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

<b>Marché des parts</b>		2012	2011
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>		<b>815,00</b>	770,00
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>		<b>884,99</b>	836,13
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(6)</sup>		<b>851,88</b>	793,96
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1		<b>+ 7,29%</b>	+ 23,11%
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(7)</sup>		<b>5,64%</b>	5,80%

<sup>(5)</sup> la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 31/10/2012.

<sup>(6)</sup> le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(7)</sup> dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

<b>Taux de rendements internes (TRI) <sup>(7)</sup></b>		2012	2011
Sur 10 ans		<b>12,08 %</b>	11,74 %
Sur 15 ans		<b>9,80 %</b>	9,32 %
Sur 20 ans		<b>10,58 %</b>	10,46 %
depuis l'origine		<b>13,82 %</b>	13,82 %

<sup>(8)</sup> l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2012

Chers Associé(e)s,

## ***EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT***

Dans la lignée des derniers trimestres de 2011, la croissance est restée atone en 2012 en France (0 % selon les derniers chiffres de l'INSEE contre +1,7 % en 2011) et, d'une manière générale, en Europe. Les risques de dislocation de la zone euro ont certes été écartés depuis les déclarations de la BCE à l'été 2012 et le système bancaire travaille à sa reconstruction dans un environnement plus apaisé, mais seuls les marchés financiers en ont bénéficié. La conjoncture générale en Europe reste cependant très dégradée avec des politiques budgétaires toujours plus restrictives menées par les Etats. En France, l'économie est rattrapée par son manque de compétitivité structurel et tourne au ralenti : le taux de chômage a dépassé les 10 % fin 2012, les dépenses de consommation des ménages ne progressent plus et le recul de l'investissement des entreprises s'amplifie.

Dans ce contexte, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année très difficile dans la lignée de 2012 avec des espoirs de retour vers la croissance à l'horizon 2014.

Dans cet environnement défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité des secteurs économiques du marché de bureaux franciliens). 14,5 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une baisse plus limitée qu'attendue de -10 % sur un an (source : CB Richard Ellis). Cette relative bonne santé a été soutenue par de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui représentent 53 % des volumes de l'année 2012) et masque une activité qui demeure très bridée en dehors de ces dernières.

### ***Commerces***

Le marché des commerces totalise 3,3 milliards d'euros engagés en 2012 (+30% par rapport à 2011, égalisant le record de 2007). Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur (42% des volumes), les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois 4 % à Paris, un niveau plancher historique. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 5,0% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a davantage stagné en volume et celui des commerces de périphérie chute compte tenu d'un contexte d'incertitude sur les valeurs locatives.

### ***Bureaux***

Avec 9,9 milliards d'euros échangés en 2012 (-20 % sur un an), le marché des bureaux connaît une année en demi-teinte. Dans cette catégorie d'actifs également, seuls les meilleurs emplacements et les flux de loyers sécurisés sur des durées fermes tirent véritablement leur épingle du jeu. Les quartiers d'affaires parisiens ont ainsi concentré l'essentiel des transactions (5,6 milliards d'euros) avec des taux de rendement qui, à l'image des commerces *prime*, diminuent eux aussi (4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale). En raison d'un marché de l'emploi très affecté, y compris dans le secteur tertiaire, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés. Enfin la qualité technique et la performance énergétique des bâtiments prennent une place naturellement croissante dans les critères de choix des investisseurs et utilisateurs, et s'accompagnent de budgets travaux importants.

Dans ce contexte de marché, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- investir dans de nouveaux actifs murs de commerces en concertation avec votre Conseil de Surveillance,
- réaliser des arbitrages ciblés portant sur des actifs vacants et n'entrant plus dans les critères d'investissement,
- mettre en œuvre les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation, de la facturation et du recouvrement,
- défendre avec force les intérêts de votre SCPI dans le contentieux qui l'oppose à votre ancienne Société de Gestion UFFI REAM et agir pour faire évoluer la situation sur l'actif problématique du quai de Jayr à Lyon géré par UFFI REAM. Pour information, l'immeuble a été vendu le 21 février 2013 et les contentieux sont éteints suite au jugement rendu par le tribunal. Un engagement d'abandon réciproque a été signé par les parties.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2012, la SCPI CIFOcoma n'a pas lancé d'augmentation de capital. Le nombre de parts au 31 décembre 2012 se maintient donc à 17 025. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31 Décembre
2008	2 507 364 €	Néant	16 388	407	Néant	709,57 €
2009	2 507 364 €	Néant	16 388	419	Néant	560,00 €
2010	2 604 825 €	500 045 €	17 025	446	8 148,91 €	785,00 €
2011	2 604 825 €	Néant	17 025	459	Néant	836,13 €
2012	2 604 825 €	Néant	17 025	472	Néant	884,99 €

### MARCHE SECONDAIRE

#### Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)). Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Au cours des confrontations réalisées en 2012, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 31/01/2012	Prix d'exécution :	770,00 €	Prix acquéreur :	836,13 €	Quantité :	31 parts
- 29/02/2012	Prix d'exécution :	770,80 €	Prix acquéreur :	837,00 €	Quantité :	2 parts
- 31/05/2012	Prix d'exécution :	801,19 €	Prix acquéreur :	870,00 €	Quantité :	3 parts
- 31/07/2012	Prix d'exécution :	803,13 €	Prix acquéreur :	872,10 €	Quantité :	9 parts
- 31/08/2012	Prix d'exécution :	815,00 €	Prix acquéreur :	884,99 €	Quantité :	3 parts
- 28/09/2012	Prix d'exécution :	810,00 €	Prix acquéreur :	879,56 €	Quantité :	3 parts
- 31/10/2012	Prix d'exécution :	815,00 €	Prix acquéreur :	884,99 €	Quantité :	3 parts

*Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur.*

Au total, ce sont donc 54 parts qui ont été échangées, soit 0,32 % du nombre total de parts au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de cession.

#### Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2012, 3 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

#### Successions et donations

Au cours de l'année 2012, 549 parts (14 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

**=> Au total 606 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2012 soit 3,56 % du capital de votre SCPI.**

## Fluidité du marché secondaire des parts

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2009	68	33	0,62%	0,62%	NS	0	782 €
2010	98	10	0,66%	0,63%	NS	0	1 746 €
2011	110	45	0,91%	0,91%	NS	39	154 €
2012	54	3	0,33%	0,33%	NS	0	77 €

\* hors décès et successions

NS : non significatif

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2012

Au cours de l'exercice 2012, la SCPI a réalisé un programme d'acquisition de commerces de centre-ville parisien pour un montant de 1 113 K€ frais inclus. Trois boutiques ont ainsi été acquises. Elles permettent d'accroître le patrimoine et de poursuivre sa mutualisation. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,93 %, un taux conforme aux standards actuels du marché.

Type (*)	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	47/49 rue d'Aboukir - Paris (2 <sup>ème</sup> )	RUTY / prêt-à-porter	97 m <sup>2</sup>	541 896 €	19/09/2012
CCV	23 rue de Maubeuge - Paris (9 <sup>ème</sup> )	LINA / soins esthétiques	76 m <sup>2</sup>	570 653 €	19/09/2012
		M. DE SEQUEIRA / peinture générale	45 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>			<b>218 m<sup>2</sup></b>	<b>1 112 549 €</b>	

(\*) CCV = commerce de centre-ville

En outre, deux promesses ont été signées en vue de l'acquisition d'un local commercial situé rue de Maubeuge à Paris (9<sup>ème</sup>) pour 152 K€ et deux boutiques situées Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Fréjus (83) pour 297 K€.

### FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de 2012 ont partiellement été financés par deux emprunts bancaires : le premier pour 300 K€ sur 15 ans à taux variable (Euribor 3 mois + 1,80 %) et le second pour 255 K€ sur 10 ans à taux fixe (3,27 %). Au 31 décembre 2012, la dette bancaire s'élève à 1 664 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 70 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2012 est de 3,47 % ;
- le coût instantané au 31 décembre 2012 est de 3,29 % ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 13 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de trois banques distinctes.



## ARBITRAGES 2012

Au cours de l'exercice 2012, la Société de Gestion a poursuivi une politique d'arbitrage consistant à céder les actifs vacants n'entrant plus dans la cible de la Société. A noter que les prix de vente ressortent en moyenne à 10,6 % au-delà des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011.

Les cessions de l'exercice ont porté sur :

- un commerce de 199 m<sup>2</sup> situé avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 200 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 120 797 €,
- un commerce de 76 m<sup>2</sup> situé avenue de Nanterre à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix net vendeur de 165 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 135 140 €.

Au total, les arbitrages réalisés en 2012 permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
365 000 €	255 937 €	330 000 €	+ 10,61%

Une promesse de vente été signée le 9 novembre 2012 par l'ensemble des co-indivisaires de l'actif du Quai de Jaÿr à Lyon en vue de céder l'immeuble pour un prix net vendeur de 2 100 000 € (pour la quote-part indivise de CIFOCOMA), très légèrement supérieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 (1 932 000 €). A titre d'évènement postérieur à la clôture, il convient de signaler que la signature de l'acte authentique de vente a eu lieu le 21 février 2013.

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2012

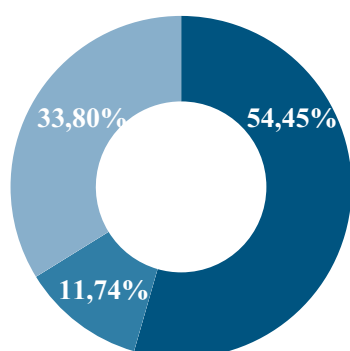
N.B : les chiffres présentés n'intègrent pas la vente de l'ensemble de Jaÿr à Lyon (69) intervenue le 21 février 2013 dont l'impact sur la répartition se mesurera sur les bureaux et la province.

### Evolution du patrimoine de fin 2011 à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Commerces de centre-ville	80,55 %	79,44 %
Bureaux	19,45 %	20,56 %

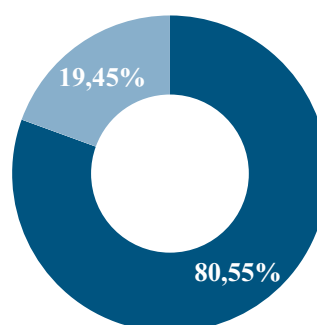
### Composition du patrimoine à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	Entrepôts	Habitations	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	Commerces de centre-ville					
Paris	48,26%	6,20%			54,45%	49,52%
Région Parisienne	11,74%				11,74%	15,04%
Province	20,55%	13,26%			33,80%	35,44%
<b>TOTAL 2012</b>	<b>80,55%</b>	<b>19,45%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



#### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



#### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Bureaux

### Composition du patrimoine à fin 2012 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	<i>Commerces de centre-ville</i>			
Paris	1 379 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	1 819 m <sup>2</sup>	1 601 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	778 m <sup>2</sup>		778 m <sup>2</sup>	973 m <sup>2</sup>
Province	1 683 m <sup>2</sup>	1 610 m <sup>2</sup>	3 293 m <sup>2</sup>	3 293 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 2012</b>	<b>3 839 m<sup>2</sup></b>	<b>2 050 m<sup>2</sup></b>	<b>5 889 m<sup>2</sup></b>	<b>5 867 m<sup>2</sup></b>

Au 31 décembre 2012, le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 1 719 € / m<sup>2</sup>.

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA s'élève à 80,27 % en 2012 contre 81,57 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 19,73 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 272 858 €.

L'actif du quai de Jayr à Lyon, libéré par la COFACE en février 2009, a pénalisé fortement la SCPI qui détient 35 % de cet immeuble, en indivision avec d'autres SCPI gérées par UFFI REAM, également gérant de l'indivision. Cet immeuble a été très longuement vacant et reste inoccupé à 77 % (en surface) au 31 décembre 2012. La réalisation de la cession de cet actif le 21 février 2013 et le réinvestissement des fonds laissent présager une hausse sensible du taux d'occupation en 2013.

Hors quai de Jayr, le taux d'occupation moyen de l'exercice s'établissait à plus de 87 %.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2012, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2012</i>	Nombre	surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	7	569 m <sup>2</sup>	185 670 €	186 876 €
Relocations	2	182 m <sup>2</sup>	32 380 €	31 975 €
Déspecialisations	1	66 m <sup>2</sup>	13 164 €	13 164 €
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>817 m<sup>2</sup></b>	<b>231 214 €</b>	<b>232 015 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				10 000 €

Les actions menées ont notamment permis :

- le renouvellement de sept baux dont notamment deux à Paris rue de la convention dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement et rue Saint-Antoine dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement, avec une progression moyenne des loyers de 21 %, ainsi qu'un autre à Saint-Germain-en-Laye (78). Ce dernier avait fait l'objet d'une procédure en fixation judiciaire du loyer engagée par le locataire pouvant aboutir à une forte baisse avec effet rétroactif. La négociation amiable menée en parallèle a permis de limiter la baisse à 18 % sans effet rétroactif ;
- la relocation sans période de vacance et à loyer identique d'une boutique à Aulnay-sous-Bois (93) suite à une résiliation amiable du bail de l'ancien locataire, et la relocation d'une surface de bureaux à Orvault (44) avec une baisse de loyer limitée à moins de 4 % ;
- la cession du droit au bail d'un fleuriste de Fleury-les-Aubrais (45) à une activité de restauration rapide pour un loyer inchangé, permettant à votre société d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 10 000 €.

S'agissant de l'indivision du Quai de Jayr gérée par UFFI (quote-part CIFOCOMA de 35 %), les rapports de gérance obtenus en 2012 ne révèlent aucun mouvement sur l'état locatif.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012, les locaux suivants étaient vacants :

- PARIS (12<sup>ème</sup>) – place d'Aligre (440 m<sup>2</sup>)
- LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN (45) – route de Blois (30 m<sup>2</sup>)
- NANTERRE (92) – place du marché (34 m<sup>2</sup>)
- EPERNAY (51) – place des arcades (78 m<sup>2</sup>)
- LYON – Quai de Jayr (870 m<sup>2</sup> pour la quote-part de la SCPI)

## LITIGES

---

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun contentieux locataire d'importance n'est à signaler. Au 31 décembre 2011 une procédure pour fixation judiciaire du loyer, pouvant aboutir à une baisse avec effet rétroactif avait fait l'objet d'une provision de 23 000 € pour couvrir ce risque. La négociation amiable menée en parallèle pour régler le litige a abouti à une baisse de loyer modérée de 13 K€ sans effet rétroactif. Le litige ayant été réglé, la provision a été reprise au 31 décembre 2012.

Par ailleurs, le litige qui oppose votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM s'est poursuivi en 2012. Pour rappel, ce dernier avait en effet assigné votre Société le 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 320 000 € avaient été réclamés hors frais et dépens. Votre SCPI, tout en contestant fermement les demandes formulées par UFFI REAM, avait en outre déposé des demandes reconventionnelles pour un montant total de 410 807 €. Par ailleurs, une procédure visant à demander des dommages et intérêts pour les fautes commises par l'ancienne Société de Gestion dans sa fonction de gérant de l'indivision du quai de Jaÿr à Lyon (69) avait également été lancée début 2011. Les deux procédures ont ensuite été traitées conjointement. L'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et les délibérés sont intervenus le 24 janvier 2013.

La 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre a (i) débouté UFFI REAM de ses demandes concernant une « révocation abusive de son mandat », (ii) débouté votre SCPI de ses demandes reconventionnelles, (iii) et partagé les dépens par moitié entre les parties. Dans l'affaire de l'immeuble du Quai de Jaÿr, CIFOCOMA a été déboutée de ses demandes et condamnée à verser des indemnités à hauteur de 25 000 € ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure (chiffrage en cours). La provision de 65 000 € constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a donc été maintenue au 31 décembre 2012. Votre SCPI et UFFI REAM sont convenues de ne pas faire appel de ces deux jugements et ont ainsi signé des actes d'acquiescement en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, mettant un terme aux procédures.

## GESTION IMMOBILIERE

### GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

---

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles est réalisée chaque exercice. Les reprises correspondent aux travaux effectués sur les immeubles.

Au 31 décembre 2012, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2011	45 678 €
+ Nouvelle provision constituée en 2012	40 223 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2012	- 17 970 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2012	67 931 €

Les principaux travaux réalisés en 2012 portent sur les travaux d'étanchéité d'un commerce situé dans le centre commercial Croix Neyard à Clermont-Ferrand (63), les travaux de ravalement d'une boutique située 119 rue de la convention à Paris (15<sup>ème</sup>), les travaux de faux-plafonds des locaux de la place d'Aligre à Paris (12<sup>ème</sup>) et la construction d'un auvent pour une agence bancaire située quartier de Lamballe à Fleury-les-Aubrais (45).

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de révise chaque année un plan de travaux à 5 ans. Le plan pluriannuel 2013-2017 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2013 et 2014, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2015, 2016 et 2017, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2012 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part au titre de l'exercice 2012 est en progression de 4,0 % par rapport à 2011. Cette hausse s'explique principalement par l'effet plein des acquisitions de 2011 ainsi que par les revenus des nouvelles acquisitions de 2012.

Malgré l'augmentation des charges financières induites par le recours au crédit, les dépenses ont été soit contenues, soit réduites, si bien qu'au total les charges ne progressent que de 0,8 %.

Le résultat courant par part progresse donc de 40,49 € en 2011 à 42,97 € en 2012, soit une augmentation de 6,1 % traduisant les efforts de la Société de Gestion à augmenter les revenus locatifs tout en conservant la maîtrise des charges.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	<b>68,66</b>	98,4%	<b>64,04</b>	95,7%	<b>58,85</b>	94,8%	<b>65,72</b>	98,5%	<b>69,06</b>	99,5%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	<b>1,07</b>	1,5%	<b>0,85</b>	1,3%	<b>0,59</b>	1,0%	<b>0,60</b>	0,9%	<b>0,35</b>	0,5%
Produits divers	<b>0,05</b>	0,1%	<b>2,02</b>	3,0%	<b>0,83</b>	1,3%	<b>0,40</b>	0,6%		0,0%
Produits exceptionnels					<b>1,78</b>	2,9%				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>69,78</b>	100,0%	<b>66,91</b>	100,0%	<b>62,05</b>	100,0%	<b>66,72</b>	100,0%	<b>69,41</b>	100,0%
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	<b>7,01</b>	10,1%	<b>3,22</b>	4,8%	<b>5,07</b>	8,2%	<b>5,48</b>	8,2%	<b>6,11</b>	8,8%
Autres frais de gestion	<b>6,40</b>	9,2%	<b>6,59</b>	9,8%	<b>6,23</b>	10,0%	<b>10,04</b>	15,0%	<b>6,27</b>	9,0%
Entretien du patrimoine	<b>6,18</b>	8,9%	<b>9,81</b>	14,7%	<b>3,29</b>	5,3%	<b>6,61</b>	9,9%	<b>4,12</b>	5,9%
Charges locatives non récupérées	<b>4,34</b>	6,2%	<b>2,71</b>	4,0%	<b>2,45</b>	4,0%	<b>2,51</b>	3,8%	<b>3,04</b>	4,4%
Sous total CHARGES EXTERNES	<b>23,93</b>	34,3%	<b>22,32</b>	33,4%	<b>17,04</b>	27,5%	<b>24,64</b>	36,9%	<b>19,54</b>	28,2%
Charges financières			<b>0,03</b>	0,0%	<b>0,27</b>	0,4%	<b>1,60</b>	2,4%	<b>2,66</b>	3,8%
Amortissements nets patrimoine autres										
Provisions	<b>5,42</b>	7,8%	<b>-0,37</b>	-0,5%	<b>3,55</b>	5,7%	<b>-0,01</b>	0,0%	<b>4,23</b>	6,1%
Sous total CHARGES INTERNES	<b>5,42</b>	7,8%	<b>-0,33</b>	-0,5%	<b>3,82</b>	6,2%	<b>1,59</b>	2,4%	<b>6,90</b>	9,9%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>29,34</b>	42,1%	<b>21,99</b>	32,9%	<b>20,85</b>	33,61%	<b>26,23</b>	39,31%	<b>26,44</b>	38,09%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>40,44</b>	57,9%	<b>44,92</b>	67,1%	<b>41,19</b>	66,39%	<b>40,49</b>	60,69%	<b>42,97</b>	61,91%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	<b>47,62</b>	68,2%	<b>25,00</b>	37,4%	<b>40,08</b>	64,6%	<b>40,08</b>	60,1%	<b>40,08</b>	57,7%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	<b>47,30</b>	67,8%	<b>24,79</b>	37,0%	<b>39,92</b>	64,34%	<b>39,89</b>	59,79%	<b>39,94</b>	57,54%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-7,18</b>	-10,3%	<b>19,92</b>	29,8%	<b>1,11</b>	1,80%	<b>0,41</b>	0,61%	<b>2,89</b>	4,17%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE <sup>(1)</sup></b>	<b>9,80</b>		<b>29,72</b>		<b>30,83</b>		<b>30,28</b>		<b>32,98</b>	

(1) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

(2) Hors distribution exceptionnelle prélevée sur la réserve de plus-value (8,00 € / part en 2012)

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
<b>2008</b>	1 119 607 €	480 903 €	[115 106 €]	42,95%
<b>2009</b>	1 049 471 €	360 329 €	[52 715 €]	34,33%
<b>2010</b>	927 989 €	341 760 €	[83 037 €]	36,83%
<b>2011</b>	1 087 522 €	443 778 €	[92 739 €]	40,81%
<b>2012</b>	1 109 984 €	450 131 €	[104 053 €]	40,55%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION <sup>(4)</sup>		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEREUR <sup>(4)</sup>	
	au 1 <sup>er</sup> janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice
<b>2008</b>	606,79 €	621,80 €	660,00 €	675,76 €	7,85%	7,66%	7,22%	7,05%
<b>2009</b>	654,00 €	618,48 €	709,57 €	671,47 €	3,82%	4,04%	3,52%	3,72%
<b>2010</b>	515,71 €	593,93 €	560,00 €	644,94 €	7,77%	6,75%	7,16%	6,21%
<b>2011</b>	723,00 €	731,17 €	785,09 €	793,96 €	6,37%	6,30%	5,87%	5,80%
<b>2012</b>	770,00 €	784,51 €	836,13 €	851,88 €	6,24%	6,13%	5,75%	5,64%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N-1 dans le cadre du régime du capital fixe.

(3) Correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de la société de gestion de 3% HT du prix net vendeur.

(4) Dividende (ordinaire + exceptionnel) versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %) ; un dividende exceptionnel de 8,00 € par part a été versé le 13 décembre 2012.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2012 s'est élevé à 48,08 € par part, sous forme de quatre acomptes trimestriels de 10,02 € et d'un versement exceptionnel de 8,00 € prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2012 de 5,64 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2012 est de 30 jours à date de facture.

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2011	Durant l'année N	Total au 31/12/2012
Fonds collectés (1)	3 645 055 €	- €	3 645 055 €
+ Cessions d'immeubles (2)	3 039 279 €	100 966 €	3 140 245 €
+ Emprunts	1 183 108 €	480 883 €	1 663 992 €
- Commission de souscription	- 235 954 €	- €	- 235 954 €
- Achat d'immeubles	- 8 574 737 €	- 990 001 €	- 9 564 738 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 483 488 €	- 117 747 €	- 601 234 €
- Dépôts et cautionnements	- 17 343 €	680 €	- 16 663 €
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 1 444 080 €</b>	<b>- 525 218 €</b>	<b>- 1 969 298 €</b>

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait parts...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Résultat de l'exercice	731 591	685 039
Dotations nettes aux provisions	57 559	1 445
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>789 150</b>	<b>686 484</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-127 267</b>	<b>82 344</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>661 883</b>	<b>768 828</b>
Achats d'immeubles	-1 135 515	-2 438 095
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	234 406	581 218
Autres variations d'immobilisations	7 168	1 566
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-893 941</b>	<b>-1 855 312</b>
Collecte nette	0	0
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	0	0
Dividendes versés au cours de l'exercice	-686 614	-664 360
Nouveaux emprunts contractés	555 000	988 000
Remboursements d'emprunts	-74 117	-30 848
Variations des dépôts de garantie	37 065	2 713
Autres variations financières	-242	7 310
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>-168 907</b>	<b>302 815</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-400 965</b>	<b>-783 669</b>
Trésorerie d'ouverture	866 148	1 649 817
Trésorerie disponible en fin de période	465 183	866 148
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-400 965</b>	<b>-783 669</b>

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2012.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (BNP Paribas Real Estate), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2012, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	8 389 687	17 593 000	17 593 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	448 533		1 090 766
- Amortissements	-448 533		
- Dépréciation actifs	0		
- Provision pour gros entretiens	-67 931		
<b>SOUS TOTAL</b>	8 321 756	17 593 000	18 683 766
Agencements	640 862		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	640 862	0	0
Immobilisations en cours	20 600	20 600	20 600
Immobilisations financières	16 663	16 663	16 663
Liquidités nettes à investir	-2 134 822	-2 134 822	-2 134 822
<b>SOUS TOTAL</b>	-2 097 559	-2 097 559	-2 097 559
Commission de souscription	152 701		1 442 279
- Amortissements	-152 701		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	1 442 279
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	6 865 059	15 495 441	18 028 486
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	17 025	17 025	17 025
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012	403,23	910,16	1 058,94
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012	413,25	920,18	1 068,96

L'évolution des valeurs de réalisation et reconstitution par part se présente comme suit :

<i>En euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	Δ 2012/2011
	<b>Valeurs après distribution en 2013 du solde du dividende 2012</b>		
Valeur comptable / part	400,23	403,23	0,75%
Valeur de réalisation / part	874,29	910,16	4,10%
Valeur de reconstitution / part	1 014,31	1 058,94	4,40%
	<b>Valeurs avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012</b>		
Valeur comptable / part	410,25	413,25	0,73%
Valeur de réalisation / part	884,31	920,18	4,06%
Valeur de reconstitution / part	1 024,33	1 068,96	4,36%



## FISCALITE

### FISCALITE 2012 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

- Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	: 73,85 €	- Produits financiers	: 0,47 €
- Frais et charges déductibles	: 31,97 €		
- Intérêts d'emprunts	: 2,68 €		
= Revenus fonciers nets	: 39,21 €		
Rappel Dividende <sup>(1)</sup>	: 48,08 €		

<sup>(1)</sup> hors dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des "plus ou moins values sur cessions d'immeubles" de 8,00 € par part versé au 13 décembre 2012 et non soumis à fiscalité (plus-value imposée dans la SCPI)

- Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 59,79 €

### REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. L'attention est attirée sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

- **FISCALITE DES REVENUS**

Pour rappel, les associés personnes physiques sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus

financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes qui dépassent le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élèvera à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

- **NON RESIDENTS**

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

- **IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

L'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales. Il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1er janvier 2013 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 31 octobre 2012, était de **815,00 €**.

## *PERSPECTIVES*

La partie du patrimoine de CIFOCOMA constituée de boutiques et de magasins résiste bien dans le contexte économique actuel et devrait continuer à se comporter de manière satisfaisante en 2013.

La partie bureaux a souffert davantage du fait notamment de la vacance sur les immeubles de la place d'Aligre à Paris (12<sup>ème</sup>) et du quai de Jaÿr à Lyon (69). Votre SCPI s'emploie activement à relouer l'actif parisien. Quant à l'actif du Quai de Jaÿr, sa cession intervenue le 21 février 2013 laisse présager une hausse sensible du taux d'occupation en 2013.

En 2013, SOFIDY entend intensifier la politique d'acquisition de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt. En fonction des opportunités d'achat, votre Société de Gestion propose, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier en 2013 une nouvelle augmentation de capital mesurée.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2012

## BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2012			Exercice N-1 31-déc-11
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles</b>				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	8 660 235	270 547	8 389 687	7 499 865
M	Agencements aménagements	640 862		640 862	640 862
O	Immobilisations en cours	20 600		20 600	0
B I	Autres immobilisations corporelles				
L	<b>Immobilisations Financières</b>				
I	Dépôts et cautionnements versés	16 663		16 663	17 343
S E	Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>9 338 359</b>	<b>270 547</b>	<b>9 067 812</b>	<b>8 158 070</b>
A C T I F	<b>Créances</b>				
	Locataires et comptes rattachés	52 398		52 398	51 342
	Créances douteuses	273 910	213 259	60 650	29 729
	Locataires charges à rembourser	243 597		243 597	138 696
	<b>Créances diverses</b>				
	Créances fiscales et sociales	14 413		14 413	15 419
C	Associés				
I	Autres créances	8 780		8 780	11 909
R C	<b>Trésorerie</b>				
U	Valeurs mobilières de placement	380 313		380 313	722 364
L	Disponibilités	84 870		84 870	143 784
A N T	<b>Comptes de régularisation</b>				
	Charges constatées d'avance	399		399	399
<b>TOTAL</b>		<b>1 058 679</b>	<b>213 259</b>	<b>845 420</b>	<b>1 113 642</b>
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 397 039</b>	<b>483 807</b>	<b>9 913 232</b>	<b>9 271 712</b>

## BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
C			
A	Capital social	2 604 825	2 604 825
P	dont versé : 2 604 825		
I			
T	Primes d'émission	812 425	812 425
A	Prélèvements sur primes d'émission	-601 235	-483 488
U	Réserves réglementées	1 114	1 114
X	Autres réserves	323 885	323 885
	Plus values réalisées sur vente d'immeubles	3 162 566	3 042 829
P	Report à nouveau	512 250	505 318
R			
O	<b>Résultat de l'exercice</b>	731 591	685 039
P	Acompte sur distribution	-682 362	-678 107
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acompte sur distribution de l'exercice n-1		
S			
<b>TOTAL</b>		6 865 059	6 813 839
	Provisions pour risques et charges	65 000	88 000
	Provisions pour grosses réparations	67 931	45 678
<b>TOTAL</b>		132 931	133 678
	<b>Dettes financières</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	1 671 679	1 191 037
	Soldes créditeurs de banque		
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	327 006	290 621
E	<b>Dettes d'exploitation</b>		
	Clients créditeurs	87 583	73 319
T	Clients avances sur charges	282 375	163 738
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 970	44 526
T	Dettes fiscales et sociales	44 639	31 974
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 864	
E	Associés	193 400	197 652
	Créditeurs divers		
S	Autres dettes diverses	168 456	171 811
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	Produits constatés d'avance	102 270	159 517
<b>TOTAL</b>		2 915 242	2 324 195
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>9 913 232</b>	<b>9 271 712</b>

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2012		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	9 030 549	17 593 000	8 140 727	16 166 000
Immobilisations en cours	20 600	20 600		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	67 931	-	45 678
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	= 8 983 218	= 17 613 600	= 8 095 049	= 16 166 000
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	16 663	16 663	17 343	17 343
Créances				
Locataires et comptes rattachés	569 904	569 904	360 230	360 230
Autres créances	23 193	23 193	27 328	27 328
Provisions pour dépréciation des créances	-	213 259	-	140 463
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	380 313	380 313	722 364	722 364
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	84 870	84 870	143 784	143 784
Provisions générales pour risques et charges	-	65 000	-	88 000
Dettes				
Dettes financières	-	1 998 685	-	1 481 658
Dettes d'exploitation	-	645 831	-	511 208
Dettes diverses	-	168 456	-	171 811
<b>TOTAL II</b>	= -2 016 288	= -2 016 288	= -1 122 091	= -1 122 091
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	102 270	-	159 517
<b>TOTAL III</b>	= -101 871	= -101 871	= -159 118	= -159 118
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	= 6 865 059	=	= 6 813 839	=
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	=	= 15 495 441	=	= 14 884 790

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	2 604 825			2 604 825
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	812 425			812 425
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-483 488		-117 747	-601 235
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	1 114			1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	3 042 829		119 737	3 162 566
<b>Réserves</b>	323 885			323 885
<b>Report à nouveau</b>	505 318	6 932		512 250
<b>Résultat de l'exercice</b>			731 591	731 591
Acomptes sur distribution			-682 362	-682 362
Résultat de l'exercice n-1	685 039	-685 039		
Acomptes sur distribution n-1	-678 107	678 107		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 813 839</b>		<b>51 219</b>	<b>6 865 059</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 109 984	1 087 522
Charges locatives facturées	131 092	126 743
Taxes locatives facturées	64 715	82 795
Produits annexes	65 761	24 320
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	12 165	103 327
Provisions pour gros entretiens	17 970	47 551
Provisions pour risques et charges	23 000	0
Transfert charges d'exploitation	117 747	258 330
Autres produits	3	6 784
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>1 542 436</b>	<b>1 737 371</b>
<b><u>Produits financiers</u></b>		
Revenus de valeur mobilière de placements	5 974	10 191
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>5 974</b>	<b>10 191</b>
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 548 410</b>	<b>1 747 562</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>1 548 410</b>	<b>1 747 562</b>



## COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b><u>Charges immobilières</u></b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	195 806	209 537
Charges d'entretien du patrimoine locatif	52 160	64 340
Gros entretiens	17 970	47 551
Autres charges immobilières	51 822	42 501
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		
Rémunération de la société de gestion	104 053	92 739
Impôts, taxes et versements assimilés	4 089	2 362
Commissions souscription	0	0
Frais d'acquisitions	117 747	258 330
Diverses charges d'exploitation	102 631	114 130
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	84 961	92 502
Provisions pour gros entretiens	40 223	35 136
Provisions pour risques et charges	0	23 000
Autres charges	7	53 338
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>771 469</b>	<b>1 035 467</b>
<b><u>Charges financières</u></b>		
Intérêts et charges assimilés	45 349	27 056
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>45 349</b>	<b>27 056</b>
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>816 819</b>	<b>1 062 523</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>731 591</b>	<b>685 039</b>
<b>Total général</b>	<b>1 548 410</b>	<b>1 747 562</b>

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles.

Un expert immobilier (BNP Paribas Real Estate) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2012, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (8 660 235 €) et des travaux immobilisés sur l'actif situé quai de Jayr à Lyon (640 862 €) nets des amortissements (270 547 €).

- **Immobilisations en cours**

Elles correspondent à deux promesses d'acquisition signées, l'une pour un local commercial situé rue de Maubeuge à Paris (9<sup>ème</sup>) pour 6 750 € et l'autre pour deux boutiques situées avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Fréjus (83) pour 13 850 €.

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 16 663 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2012, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 52 398 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 273 910 €, provisionnés à hauteur de 213 259 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 243 597 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 282 375 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- et les créances fiscales, soit 14 413 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 9 644 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 4 769 € ;
- des autres créances pour 8 780 € correspondant à hauteur de 5 166 € à des produits à recevoir suite à la vente l'actif de Vitry-sur-Seine (94) au titre de remboursements, de quote-part de charges, de fonds de roulement, d'avances de copropriété versées et de taxe foncière.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 380 313 €
- Disponibilités en banque : 84 870 €

- **Dettes**

<b>Dettes financières :</b>	<b>1 998 685 €</b>
- Dettes bancaires :	1 671 679 €
- Dépôts de garantie :	327 006 €

<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>814 287 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	87 583 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	282 375 €
- Dettes fournisseurs	37 833 €
- Dettes fiscales / TVA	44 639 €
- Comptes courants d'associés (marché secondaire)	869 €
- Dividendes du 4ème trimestre	170 873 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	21 659 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	168 456 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	<b>Mouvements en 2012</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Prime d'émission de début de période	328 937	
Augmentation des primes d'émission		812 425
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations	-117 747	- 601 235
- Commission de souscription		
Solde de la prime d'émission à fin 2012	211 190	211 190

- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles**

Au 31 décembre 2012, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 3 162 566 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2011	3 042 829 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2012	255 937 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 136 200 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	3 162 566 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à :		731 591 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	511 772 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013, s'est élevé à :	-	170 591 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		49 229 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	8 425 765	990 001	114 669	9 301 097
Immobilisations en cours		20 600		20 600
<b>Immobilisations financières</b>				
Dépôts de garantie	17 343		680	16 663
	<b>8 443 108</b>	<b>1 010 601</b>	<b>115 349</b>	<b>9 338 359</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Amortissements des immobilisations corporelles</b>				
Agencements	285 038		14 491	270 547
<b>Provisions sur créances</b>				
Créances douteuses	140 463	84 961	12 165	213 259
<b>Provisions</b>				
Pour risques & charges	88 000		23 000	65 000
Pour gros entretiens	45 678	40 223	17 970	67 931
	<b>559 179</b>	<b>125 185</b>	<b>67 625</b>	<b>616 738</b>

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2012 a pour objet de couvrir les sorties éventuelles de ressources liées au contentieux avec l'ancienne société de gestion, au titre des frais associés. Au 31 décembre 2011 une procédure pour fixation judiciaire du loyer, pouvant aboutir à une baisse avec effet rétroactif avait fait l'objet d'une provision de 23 000 € pour couvrir ce risque. La négociation amiable menée en parallèle pour régler le litige a abouti à une baisse de loyer modérée de 13 K€ sans effet rétroactif. Le litige ayant été réglé, la provision a été reprise au 31 décembre 2012.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	1 175 745 €
- les charges et taxes refacturées :	195 806 €
- les produits annexes :	65 761 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	5 974 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie et les produits annexes principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	195 806 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	131 092 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	64 715 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	52 160 €
- les gros travaux et réparations :	17 970 €
- le poste « autres charges immobilières » :	51 822 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	49 863 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par CIFOCOMA ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 292 € au titre de 2012, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 50 % au titre de la 3<sup>ème</sup> année d'application.

- **Charges d'exploitation de la Société**

Conformément à la résolution de la dernière assemblée générale, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2012 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 104 053 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2012 à :

- frais de souscription :	0 €
- frais d'achat du patrimoine :	117 747 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 102 631 €, sont constituées notamment de :

- frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	5 981 €
- frais d'actes et de contentieux :	42 443 €
- honoraires des Commissaires aux Comptes	23 200 €
- honoraires divers :	17 047 €
- frais postaux	2 306 €
- autres frais bancaires	3 834 €
- jetons de présence	2 200 €
- concours divers	2 300 €

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à 84 961 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 12 165 € ;
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 40 223 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 17 970 €,
- une reprise sur provisions pour risques et charges de 23 000 € a été constatée en 2012. (Cf. paragraphe Etat des amortissements et provisions)

## D – AUTRES INFORMATIONS

### • Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2012, deux promesses étaient signées en vue d'acquérir un actif à Paris (9<sup>ème</sup>) pour un prix de revient de 0,15 M€ frais inclus et deux boutiques à Fréjus (83) pour un prix de revient 0,30 M€ frais inclus.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, CIFOcoma est parfois bénéficiaire de cautions bancaires.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

### INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2012</i>			<i>Au 31 décembre 2011</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	6 690 282	14 171 000	7 480 718	5 814 950	12 842 000	7 027 050
Bureaux	2 610 815	3 422 000	811 185	2 610 815	3 324 000	713 185
<b>TOTAL</b>	<b>9 301 097</b>	<b>17 593 000</b>	<b>8 291 903</b>	<b>8 425 765</b>	<b>16 166 000</b>	<b>7 740 235</b>

**TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VAIRES SUR MARNE	77360	C.C parc de l'Aulnay	Nerm Selarl Pharmacie Orfol	77 101 32	23/07/68	26 225,89		190,90	26 416,79
PARIS	75020	196 rue Belleville	Exalta	78	22/12/69	25 822,69		2 287,90	28 110,59
FLEURY LES AUBRAIS	45400	quartier de Lamballe	Banque Populaire 1 CIFTCI Chausson Jean Banque Populaire 2 S.A.R.L. Staney 27 Santoire Jacques	66 66 66 72 66 122	31/12/69	73 960,48		4 235,55	78 196,03
AULNAY SOUS BOIS	93600	19-21 rue Jacques Duclos	SARL Istanbul SARL Istanbul	40 37	01/07/74	32 211,26		11 694,64 9 484,92	43 905,90
PARIS	75005	23 rue Daubenton	Forever Living	330	01/07/77	232 103,63		3 981,46	236 085,09
PARIS	75015	119 rue Convention	Paris Discount EUR	99	05/04/76	73 175,53		12 457,30	85 632,83
MONTREUIL	93100	Croix de Chavaux	APEI	98	23/09/76	42 685,72		7 588,46	50 274,18
PARIS	75012	2 place d'Aligre	Libre	440	29/09/76	256 114,35		5 030,81	261 145,16
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Surain Sylvie	82	14/10/76	28 700,36		766,62	29 466,98
LA CELLE SAINT CLOUD	78170	résidence Lamartine	Nixha	127	02/06/77	39 538,22		1 084,47	40 622,69
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	25 rue de Pologne	Tan	107	20/01/77	82 684,54		10 345,30	93 009,84
CLERMONT FERRAND	63000	C.C Clermont Ferrand croix Neyart	BD Parfums Beauté	171	30/03/77	89 207,77		2 356,43	91 564,20
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	19 route de Blois RN 152	Libre Dabout Claudine	30 21	27/07/84	41 923,48			41 923,48
PARIS	75014	16 boulevard du Montparnasse	Tratoria Napoletana	51	25/01/85	129 147,03		26 754,80	155 901,83
SAINTE LO	50000	C.C Intermarché	International Musique International Musique Bidot	46 51 77	19/06/85	168 810,57		4 268,57	173 079,14
PARIS	75002	51 rue Montmartre	Beggon	83	31/05/85	173 595,39		35 368,17	208 963,56
ORVAULT	44700	36 rue Jules Vernes	ICF ATLANTIQUE - AFLO GF Credit Par	105 264	31/05/85	251 541,67		5 793,06	257 334,73
SAINTE DENIS	93200	44 rue de la République	Fontaine Service	17	17/10/88	67 687,36			67 687,36
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	175 rue du Président Roosevelt	ABC Langues	60	23/02/89	58 692,87		12 455,08	71 147,95

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	Ecole de conduite	48	14/09/89	121 959,21			121 959,21
PARIS	75006	151 rue de Rennes	Dyr	49	30/12/93	65 568,30		13 110,62	78 678,92
PARIS	75004	38 rue Saint Antoine	Chaussures Flirt	46	30/09/94	171 651,06		31 709,40	203 360,46
PARIS	75004	42 rue Saint Antoine	Sauver le Monde des Hommes	49	30/09/94	169 285,86		31 709,40	200 995,26
NANTERRE	92000	place du Marché	Libre	34	16/01/95	54 012,71		2 134,29	56 147,00
PARIS	75004	20 rue de Sevigné	Losco	31	26/01/99	185 976,21		17 302,96	203 279,17
PARIS	75016	128 avenue Mozart	Gandois Michot Immobilier	72	02/02/99	270 127,31		21 952,66	292 079,97
PARIS	75001	24 rue Croix des Petits Champs	VDL	37	20/04/00	199 047,12		12 911,67	211 958,79
LYON	69009	5 quai de Jayr	Libre	805	24/05/00	1 462 296,97	640 862,06	97 600,00	2 200 759,03
			Egis	77					
			Dacore	158					
			Promelys	65					
			Libre	65					
			Dassonville	71					
LYON	69007	70 avenue Jean Jaurès	GMF Assurances	124	12/11/09	350 000,00		38 307,10	388 307,10
PARIS	75010	201 rue du Faubourg Saint Martin	Bouygues Telecom	61	01/12/10	520 000,00		32 584,39	552 584,39
EPERNAY	51200	17-19 rue de la Porte Lucas	Hans Anders	121	21/01/11	400 000,00		44 860,67	444 860,67
EPERNAY	51200	5 rue Floboard	Le Moine Vignerou	58	21/01/11	160 000,00		20 821,73	180 821,73
PARIS	75006	137 rue de Sèvres	Cantilène Gestion	52	29/03/11	410 000,00		43 156,42	453 156,42
PARIS	75003	93 rue Beaubourg	Les 3 Wu	54	29/03/11	296 500,00		31 209,46	327 709,46
BLAYE	33390	2 cours du Maréchal de Laitre de Tassigny	Pharmacie de la Citadelle	164	30/05/11	285 000,00		29 149,76	314 149,76
EPERNAY	51200	36 place des Arcades	Libre	78	24/06/11	320 000,00		39 970,21	359 970,21
			Cotton's LTD	72					
VICHY	03200	27 rue de Paris	Harmonie Auvergne Mutuelle	131	14/10/11	140 000,00		22 012,07	162 012,07
PARIS	75019	11-17 rue Ritbière	Melissa SARL	68	13/12/11	195 000,00		23 913,53	218 913,53
PARIS	75009	23 Rue de Maubeuge	LINA SARL	76	19/09/12	505 001,00		65 652,37	570 653,37
			M. CORREIA	45	19/09/12				
PARIS	75002	47/49 Rue d'Aboukir	Nathi	97	19/09/12	485 000,00		56 895,73	541 895,73
<b>TOTAL</b>						<b>8 660 235</b>	<b>640 862</b>	<b>833 109</b>	<b>10 124 721</b>

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON, ...).



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Selon les dispositions légales et les statuts de CIFOCONA, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2012.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises les 8 mars 2012, 5 juin 2012, 9 octobre et 5 mars 2013, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2012.

A ce propos les membres ont défini par ailleurs une efficace procédure de consultation et concertation par courrier électronique, permettant de valoriser les réunions effectives.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2012 et perspectives 2013.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à saluer la qualité et l'importance du travail accompli par la Société de Gestion, que nous avons déjà soulignées lors de nos chroniques dans le bulletin trimestriel d'information.

Les comptes de la SCPI CIFOCONA qui vous sont présentés pour cet exercice 2012, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

- *Comptes 2012 :*

Le résultat net 2012 progresse par rapport à l'exercice 2011, passant de 685 039 € à 731 591 K€, soit une hausse de 6,8 %. Il bénéficie de l'effet plein des acquisitions de 2011 ainsi que l'impact des acquisitions de 2012 notamment grâce au recours modéré à l'emprunt. Il bénéficie également de la maîtrise des charges d'exploitation. Le montant total des prêts en cours au 31 décembre 2012 s'élève à 1 163 992 €.

- *Maintien du dividende ordinaire et distribution d'un dividende exceptionnel :*

Le dividende annuel ordinaire 2012 se maintient à 40,08 € par part, soit un montant de 682 362 € qui a été réparti entre les associés. Au 31 décembre 2012, votre SCPI dispose d'un report à nouveau confortable de 561 480 €, en hausse de 49 229 € par rapport à l'exercice précédent. En outre, un dividende exceptionnel de 8,00 € par part, soit un montant global de 136 200 € a été distribué par prélèvement sur les réserves de plus-values sur cessions d'immeubles. L'amélioration de la capacité distributive de votre SCPI devrait se poursuivre au cours de l'exercice 2013.

- *Le contentieux avec l'ancienne Société de Gestion :*

La procédure a été initiée en janvier 2009 par l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre. UFFI REAM invoque une révocation sans motif de son mandat, tandis que CIFOCONA, en défense et en demande reconventionnelle, considère au contraire qu'il s'est agi d'une démission abusive. UFFI REAM réclamait 320 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. Face à ces prétentions, une provision a été constituée comme il est d'usage. CIFOCONA, de son côté prétendait à 410 807 euros, en dédommagement de son propre préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne Société de Gestion. L'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et le jugement rendu le 24 janvier 2013. UFFI REAM a été débouté de ses demandes, les deux CIFOCONA ont été déboutées de leurs demandes reconventionnelles, les dépens étant à la charge des deux parties. Malgré le partage des dépens, c'est une victoire sur le plan juridique qui fait date et la preuve que lorsqu'un gérant se livre à de mauvaises pratiques, les épargnants peuvent encore obtenir gain de cause.

- *L'immeuble du quai de Jayr :*

**La gestion déficiente pilotée par UFFI REAM depuis 4 ans a grevé lourdement les résultats de la société. La majorité des surfaces étaient encore vacantes au 31 décembre 2012, et on ne peut qu'être choqué par cette conduite inexpliquée et désinvolte.**

**Il n'en demeure pas moins que le Conseil reste contrarié et surpris par les attendus du tribunal, et ne comprend pas les raisons qui ont conduit le tribunal à ces conclusions négatives pour notre SCPI. (Voir explications en page 11 du rapport).**

Maintenant la promesse de vente initiée le 9 novembre 2012 a été concrétisée par acte authentique et signée par les co-indivisaires le 21 février 2013. Beaucoup d'intervenants et de péripéties ont émaillé cette affaire. Elle est maintenant derrière nous et notre gérant va s'employer à réparer les préjudices subis par notre SCPI avec des investissements que nous espérons judicieux avec de bons rapports compensatoires.

- *Directive Européenne AIFM :*

**Nous savons que l'instinct des affaires représente une motivation plus puissante que celle de la morale ou le souci d'équité. Sur ce sujet, le Peuple Suisse vient d'envoyer un signal fort au bénéfice des épargnants, comme élément régulateur de la haute finance.**

**C'est tout le débat concernant la transposition en droit français de la Directive Européenne A.I.F.M., dont certains voudraient orienter et outrepasser les règles à leur seul bénéfice.**

**Notre représentant direct et unique, l'APPSCPI est sur la brèche pour faire entendre votre voix et est en relation étroite avec la Direction Générale du Trésor Public et les Commissions Parlementaires.**

**Merci à tous ceux qui se manifestent concrètement auprès des Députés, Sénateurs et Ministres.**

Conformément à ses engagements SOFIDY a pris les dispositions requises pour préserver, développer votre épargne, procéder aux arbitrages qui sont nécessaires et veiller à une juste répartition des fonds entre investissement et distribution.

Nous exprimons ainsi notre satisfaction à la société SOFIDY pour l'ardeur qu'elle développe pour défendre nos intérêts, dans un contexte économique difficile.

**En conséquence, lors de l'Assemblée Générale 2013, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion au titre de l'année 2014 et de renouveler votre confiance tant à la Société de Gestion qu'au Conseil de Surveillance.**

Nous attirons également votre attention sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

Le Conseil constate et prend acte de la fin de mandat du commissaire aux comptes PriceWaterHouseCoopers au 4 juin 2013. Le commissaire François Provenchère, pour sa part, a accompli toutes les tâches qui s'imposaient aux deux commissaires afin que les comptes soient authentifiés selon les règles en vigueur.

**Nous vous proposons de voter la 18<sup>ème</sup> résolution qui prend acte de la fin de mandat de PricewaterhouseCoopers en tant que Commissaire aux comptes.**

Le mandat de quatre Conseillers arrive à échéance. Il s'agit de Monsieur Charles COULON (président du Conseil de Surveillance), Monsieur André GUITARD (vice-président du Conseil de Surveillance), Monsieur Francis BARTOUT et Monsieur Régis GALPIN, qui se représentent à vos suffrages. De nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour le poste à pourvoir. Sera élu le candidat qui recueillera le plus de suffrages positifs.

En conclusion, nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle et d'information au cours de cet exercice 2012 et nous vous invitons à pleinement conserver votre confiance en notre SCPI.

**Charles Coulon  
Président du Conseil de Surveillance**

# RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2012)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2012, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions 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 APPRECIATIONS

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

### Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note « A- Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire.

Dans le cadre de notre appréciation de règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

### Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2012 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

Le paragraphe « Etat des amortissements et provisions » de la note « B – Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres » de l'annexe précisent les conditions d'évaluation au 31 décembre 2012 de la provision relative au litige avec l'ancienne Société de gestion.

Nous nous sommes assurés que le niveau de la provision ainsi constituée était cohérent avec l'évaluation des risques effectuée par la Société de gestion au regard des informations transmises par l'avocat de votre SCPI.

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

### **3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 6 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

Cabinet François PROVENCHERE

PricewaterhouseCoopers Audit

François PROVENCHERE

Benoît AUDIBERT

# **RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission.

## **Conventions autorisées au cours de l'exercice 2012**

### **1) Commission de gestion**

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

- 8,85% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'est élevée à 104 053,42 € HT.

### **2) Commission de souscription**

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

- 8 % HT du montant du nominal des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2012, cette commission est nulle.

### **3) Commissions de cession de parts**

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 6 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Cabinet François PROVENCHERE

Benoît AUDIBERT

François PROVENCHERE

# **PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

## **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2012, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

## **DEUXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion.

## **TROISIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

## **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2012	731 591,22 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>512 250,43 €</u>
Total Bénéfice distribuable	1 243 841,65 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 682 362,00 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 561 479,65 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 40,08 €.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 136 200,00 € prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 13 décembre 2012 sous forme d'un versement de 8,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2012 en sa quatorzième résolution.

## **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 403,23 € par part.

## HUITIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 910,16 € par part.

## NEUVIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 1 058,94 € par part.

## DIXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2012, la cession intervenue en 2012 des locaux :

- de l'avenue de Nanterre à Asnières-sur-Seine (92), pour un prix net vendeur de 165 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 135 140 €,
- de l'avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine (94), pour un prix net vendeur de 200 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 120 797 €,

Pour chacune des cessions intervenues en 2012, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la plus ou moins-value nette réalisée soit un montant global de 255 936,82 €.

## ONZIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2014 et sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

1) *Commission de gestion :*

Au titre de la gestion de la SCPI, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

2) *Commission de souscription :*

Au titre de la recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8 % HT des capitaux collectés, primes d'émissions incluses, lors des augmentations de capital.

3) *Commission de cession de parts :*

- au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, SOFIDY percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.
- SOFIDY percevra une rémunération forfaitaire de 77,00 euros HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.
- SOFIDY percevra un droit fixe de 6,37 euros HT, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont à la charge de l'acquéreur.

## DOUZIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, à contracter au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 7 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes constatées à la fin du trimestre précédent la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **QUINZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2013, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## **SEIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de quatre membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Charles COULON, président du Conseil de Surveillance,
- Monsieur André GUITARD, vice-président du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Régis GALPIN.

Ils sollicitent tous le renouvellement de leur mandat.

Vu les candidatures exprimées et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures :

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Nicolas JEZIC,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur André GUITARD,

L'Assemblée Générale nomme les quatre candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

- 
- 
- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.



## **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE (ex-ATIS-REAL) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de quatre ans la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2013.

## **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat du Commissaire aux Comptes PricewaterhouseCoopers arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

## **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.







PEFC10-31-2043

Imprimé sur du papier PEFC







