

CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2016



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	3
Chiffres clés 2016	4
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2016	5
Evolution du marché immobilier et de son environnement	5
Evolution du capital et marché des parts	7
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	9
Gestion locative	11
Gestion immobilière	12
Résultats financiers	13
Expertises et valeur de la société	17
Fiscalité	18
Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	19
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	20
Perspectives	22
Rapport financier sur l'exercice 2016	23
Etat du patrimoine	25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	26
Compte de résultat de l'exercice	27
Annexe aux comptes annuels	29
Tableau de composition du patrimoine	33
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	36
Rapports du Commissaire aux Comptes	39
Projets de résolutions	42

CHIFFRES CLES 2016

En euros	31.12.16		31.12.15	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Loyers	1 475 251		1 507 929	
Produits	1 850 522		1 972 546	
Charges	833 684		852 638	
Résultat	1 016 838	56,70	1 119 908	62,44
Bénéfice distribuable	1 803 764		1 829 808	
Dividende ordinaire	1 031 928	57,60	1 042 882	58,20
dont prélèvement sur le report à nouveau	15 089	0,84	-	-
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	25 109	1,40	32 283	1,80

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	2 744 055		2 744 055	
Total des capitaux propres	7 045 770		7 005 322	
Immobilisations locatives	11 994 820		12 032 376	
Dettes bancaires	3 547 388		3 897 992	
Nombre de parts	17 935		17 935	
Nombre d'associés	561		551	
Capitalisation ⁽³⁾	22 009 473		21 432 325	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	24 015 000	1 339,00	23 286 000	1 298,36
Valeur comptable	7 045 770	392,85	7 005 322	390,60
Valeur de réalisation	19 136 202	1 066,98	18 322 785	1 021,62
Valeur de reconstitution	22 694 784	1 265,39	21 484 548	1 197,91
Surface du patrimoine	6 032 m ²		6 083 m ²	
Taux d'occupation financier moyen ⁽⁴⁾	95,37 %		96,33 %	

⁽¹⁾ par part ayant 12 mois de jouissance rétablis sur l'exercice

⁽²⁾ dividende exceptionnel de 1,40 € par part versé le 15 décembre 2016 prélevé sur la réserve de plus-value

⁽³⁾ en dernier prix de part acquéreur de l'année (nombre de part en circulation au 31 décembre x dernier prix de part acquéreur de l'année)

⁽⁴⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

Marché des parts	2016	2015
Nombre de parts échangées sur l'exercice	298	251
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	1 130,00	1 100,37
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	1 227,18	1 195,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	1 212,55	1 181,55
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,62%	+ 6,83%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	4,87%	5,08%

⁽⁵⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/12/2016

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables) ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

Taux de rendements internes (TRI) ⁽⁸⁾	2016	2015
Sur 7 ans	18,59 %	12,20 %
Sur 10 ans	12,35 %	12,34 %
Sur 15 ans	12,39 %	12,05 %
Sur 20 ans	10,10 %	9,90 %
depuis l'origine	13,83 %	13,84 %

⁽⁸⁾ 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 d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

*depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 2008, le TRI est de 13,83 %

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE

Contexte économique

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance européenne peine à redémarrer (+ 1,7 % en 2016 pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

Evolution du contexte monétaire

L'année 2016 a été marquée par un début de normalisation de la politique monétaire américaine (hausse des taux directeurs en décembre), alors qu'en Europe la BCE a poursuivi sa politique très accommodante pour inciter les banques à prêter davantage dans un contexte d'inflation qui reste contenue et de croissance qui tarde à repartir.

Les taux d'intérêts court terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,13 % fin 2015 à -0,32 % fin 2016 sur le marché interbancaire alors que les taux longs ont connu une remontée en fin d'année (OAT 10 ans à 0,68 % fin 2016 contre un plus bas historique de 0,09 % en septembre 2016) mais restent inférieurs aux niveaux de fin 2015.

Le marché immobilier en 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit l'abondance de liquidité des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés, un niveau équivalent à celui déjà élevé de l'année précédente (32 milliards d'euros - source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « *prime* », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

Commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue, traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très faible. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « *high street retail* » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Bureaux

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent globalement stables avec des nuances selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000 personnes (après 128 000 personnes en 2015)

traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France et particulièrement à Paris dont le taux de vacance a reflué à moins de 5 %.

Résidentiel

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien (environ 850 000 transactions), et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas et le nouveau dispositif « *Pinel* » sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI CIFOCOMA n'a pas augmenté son capital depuis 2013. Le nombre de parts au 31 décembre 2016 se maintient donc à 17 935. 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
2012	2 604 825 €	Néant	17 025	472	Néant	884,99 €
2013	2 744 055 €	1 001 000 €	17 935	526	80 080,00 €	1 102,17 €
2014	2 744 055 €	Néant	17 935	537	Néant	1 126,00 €
2015	2 744 055 €	Néant	17 935	551	Néant	1 195,00 €
2016	2 744 055 €	Néant	17 935	561	Néant	1 227,18 €

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). 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 2016, les prix d'exécution suivants ont été établis :

29/01/2016	Prix d'exécution :	1 100,00 €	Prix acquéreur :	1 194,60 €	Quantité :	7 parts
29/02/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 parts
31/03/2016	Prix d'exécution :	1 130,00 €	Prix acquéreur :	1 227,18 €	Quantité :	14 parts
29/04/2016	Prix d'exécution :	1 104,97 €	Prix acquéreur :	1 200,00 €	Quantité :	18 parts
31/05/2016	Prix d'exécution :	1 100,37 €	Prix acquéreur :	1 195,00 €	Quantité :	9 parts
30/06/2016	Prix d'exécution :	1 104,05 €	Prix acquéreur :	1 199,00 €	Quantité :	119 parts
29/07/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 parts
31/08/2016	Prix d'exécution :	1 130,00 €	Prix acquéreur :	1 227,18 €	Quantité :	43 parts
30/09/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 parts
31/10/2016	Prix d'exécution :	1 130,00 €	Prix acquéreur :	1 227,18 €	Quantité :	32 parts
30/11/2016	Prix d'exécution :	1 130,00 €	Prix acquéreur :	1 227,18 €	Quantité :	43 parts
30/12/2016	Prix d'exécution :	1 130,00 €	Prix acquéreur :	1 227,18 €	Quantité :	13 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 298 parts qui ont été échangées, soit 1,66 % du nombre total de parts au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2016, 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 2016, 50 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2016, 424 parts (12 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 772 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2016 soit 4,30 % 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	Nombre de parts cédées				
			au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2011	110	45	0,91%	0,91%	NS	39	154 €
2012	54	3	0,33%	0,33%	NS	0	77 €
2013	112	0	0,66%	0,62%	NS	0	77 €
2014	202	45	1,38%	1,38%	NS	0	308 €
2015	251	0	1,40%	1,40%	NS	29	77 €
2016	298	50	1,94%	1,94%	NS	0	3 €

* hors décès et successions

NS : non significatif



42, rue Saint-Antoine – Paris (4^{ème})

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

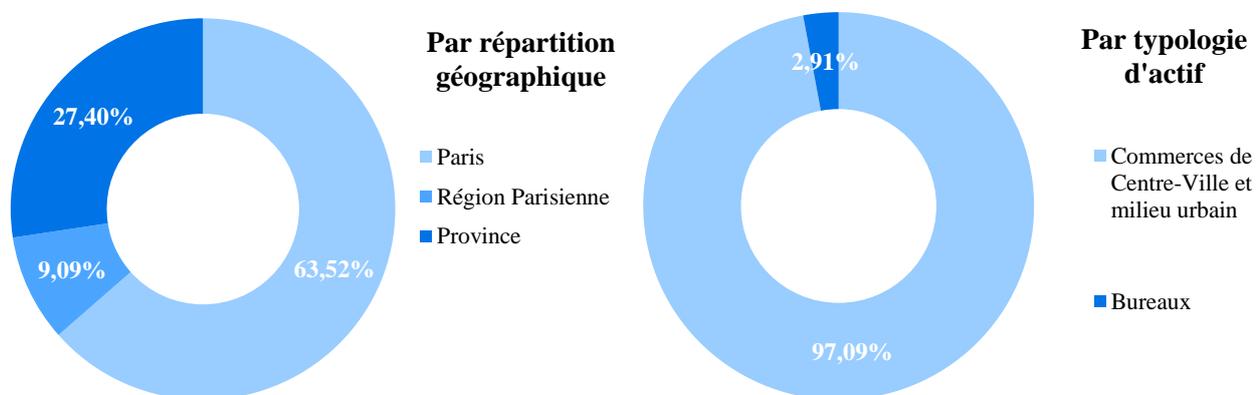
Au cours de l'exercice 2016, aucun investissement n'a été réalisé.

ARBITRAGES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2016, un bien immobilier de 51 m² (dont 30 m² vacant) situé à La Chapelle Saint Mesmin (45) a été vendu pour un prix net vendeur de 116 316 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 78 484 €.

A la date de publication du rapport annuel, une promesse de vente était par ailleurs signée pour la vente d'un bien à Saint-Germain en Laye (78) pour 85,0 K€ net vendeur.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2016



Composition du patrimoine à fin 2016 [en % des valeurs vénales hors droits]

	Locaux Commerciaux <i>de centre-ville</i>	Bureaux	TOTAL 2016	TOTAL 2015
Paris	63,52%		63,52%	62,26%
Région Parisienne	9,09%		9,09%	8,94%
Province	24,48%	2,91%	27,40%	28,80%
TOTAL	97,09%	2,91%	100,00%	100,00%

Composition du patrimoine à fin 2016 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux <i>Commerces de centre-ville</i>	Bureaux	TOTAL 2016	TOTAL 2015
Paris	2 148 m ²		2 148 m ²	2 148 m ²
Région Parisienne	744 m ²		744 m ²	744 m ²
Province	2 396 m ²	774 m ²	3 140 m ²	3 191 m ²
TOTAL	5 288 m²	774 m²	6 032 m²	6 083 m²

Evolution du patrimoine de fin 2015 à fin 2016 [en % des valeurs vénales hors droits]

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Commerces de centre-ville	97,09 %	96,48 %
Bureaux	2,91 %	3,52 %

Au 31 décembre 2016, le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 255 € / m².

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 3 547 K€, soit 14,8 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 2,90 % (contre 2,93 % en 2015) ;
- le coût instantané au 31 décembre 2016 est de 2,92 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 75,4 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée (durée de vie moyenne) est d'environ 5 ans et la durée de vie résiduelle moyenne de plus de 9 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes ;
- les emprunts sont tous amortissables.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,18 et 1,18.

¹ L'effet de levier de CIFOOMA calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par CIFOcoma s'établit à 95,37 % en 2016 contre 96,33 % 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 4,62 % des loyers facturables en 2016 correspond à un manque à gagner de 71 568 €.

Le léger recul du taux d'occupation s'explique principalement par la libération en novembre 2016 d'un local rue Daubenton à Paris (5^{ème}) représentant environ 5,0 % des loyers en année pleine. A noter que ce local a été reloué le 1^{er} mars 2017 avec un loyer annuel de 75,0 K€ contre 74,2 K€ précédemment.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2016, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1er janvier au 31 décembre 2016	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	4	473 m ²	72 312 €	70 933 €
Relocations	3	244 m ²	58 591 €	53 440 €
Déspecialisations	4	332 m ²	77 956 €	77 957 €
TOTAL	11	1 049 m²	208 859 €	202 330 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				0 €

Les actions de gestion locative menées en 2016 ont notamment permis :

- trois relocations après des périodes de vacance parfois longues :
 - o la relocation d'une boutique rue d'Aboukir à Paris (2^{ème}) vacante depuis décembre 2015, à un magasin de prêt-à-porter selon un bail commercial 3/6/9 ans, pour un loyer annuel de 33,0 K€ HT HC contre 30,0 K€ précédemment ;
 - o la relocation d'une boutique avenue Jean Jaurès à Fréjus (83) vacante depuis octobre 2014, à une chocolaterie selon un bail commercial 3/6/9 ans, pour un loyer de 14,5 K€ HT HC par an contre 24,0 K€ précédemment. Cette relocation, consentie avec une baisse de loyer a permis de mettre fin à une période longue de vacance en se réalignant sur les valeurs de marché orientées à la baisse ;
 - o la relocation d'une cellule située dans le centre commercial Intermarché de Saint-Lô (50), vacante depuis mai 2014, à un magasin de prêt-à-porter selon un bail commercial 3/6/9 ans, pour un loyer annuel de 5,9 K€ HT HC contre 4,6 K€ précédemment.
- le renouvellement de quatre baux commerciaux entraînant la cession de trois fonds de commerce :
 - o une pharmacie située rue Marius Charles à Domene (38), à un niveau de loyer équivalent soit 23,9 K€ HT HC. Le fonds de commerce a ensuite été cédé le 15 octobre 2016 ;
 - o un commerce de restauration rapide situé rue Henri Ribière à Paris (19^{ème}), à un niveau de loyer de 17,0 K€ HT HC contre 15,8 K€ précédemment. Le fonds de commerce a ensuite été cédé le 6 juillet 2016 ;
 - o un opticien situé rue de la porte Lucas à Epernay (51), à un niveau de loyer de 30,0 K€ HT HC contre 32,6 K€ précédemment. Le fonds de commerce a ensuite été cédé le 5 avril 2016 ;
 - o un commerce de restauration rapide situé rue de Beaubourg à Paris (3^{ème}), à un niveau de loyer de équivalent soit 23,5 K€ HT HC ;
- la cession d'un fonds de commerce concernant un actif (21 m²) situé route de Blois à La Chapelle St Mesmin (45). Cet actif a été par la suite vendu le 18 décembre 2016.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, les locaux suivants étaient vacants :

- Paris (5^{ème}) – 23, rue Daubenton (330 m²) ; ce local vacant depuis le 1er novembre 2016 explique en grande partie la baisse du taux d'occupation en fin d'année 2016. Il est reloué depuis le 1^{er} mars 2017.
- Paris (9^{ème}) – 58, rue Richer (24 m²)
- Epernay (51) – 36 place des Arcades (72 m²)
- Epernay (51) – 5 rue Flodoard (58 m²)

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016 s'établissent à 1 443 026 € contre 1 463 110 € en 2015.

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 autre contentieux n'est à signaler.

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 2016, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	63 839 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	54 524 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2016	- 48 111 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2016	70 251 €

Les principaux travaux réalisés en 2016 portent sur :

- l'installation d'un conduit d'extraction de fumée dans un restaurant boulevard Montparnasse à Paris pour 15 K€ ;
- la réfection de certains sols dans l'immeuble rue Beaubourg à Paris (3^{ème}) pour 12 K€ ;
- la réfection de la toiture d'un magasin avenue Maréchal de Lattre à Fréjus (83) pour 4 K€ et d'un local rue Marius Charles à Domène (38) pour 3 K€ ;
- la rénovation d'un local rue Jean Jaurès à Fréjus (83) pour 5 K€, permettant sa relocation ;
- la réfection des parties communes d'un immeuble rue St Marc à Paris (2^{ème}) pour 4 K€ ;
- le ravalement de la cour d'un immeuble rue Montmartre à Paris (2^{ème}) pour 3 K€.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

Jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée. Conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, la PGR s'élevant à 70 251 € au 31 décembre 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

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

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

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Les recettes locatives par part de votre SCPI sont en légère diminution (- 1,9 %) par rapport à 2015. Dans un contexte économique toujours difficile pour certains locataires, l'effritement du taux d'occupation en fin d'année (notamment suite au départ d'un locataire rue Daubenton à Paris (5^{ème})) explique cette diminution.

L'absence de produits divers et exceptionnels significatifs en 2016, explique également la baisse des revenus par part à 83,72 € en 2016 contre 88,96 € en 2015. Pour rappel, l'année 2015 avait été marquée par des produits exceptionnels importants (dont une indemnité perçue au titre d'une procédure menée par le syndicat de copropriété de l'immeuble d'Orvault) et des « autres produits » correspondant à des soldes présents dans les comptes depuis la reprise en gestion de la SCPI par SOFIDY en 2008 et prescrits au 31 décembre 2015.

La bonne maîtrise des charges immobilières, avec une forte diminution des frais pour entretien et grosses réparations, ainsi qu'une baisse des charges financières, permet d'afficher un résultat courant par part à 56,70 € en 2016 contre 62,44 € en 2015.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits annexes	69,06	99,5%	75,13	98,5%	83,19	96,2%	85,21	95,8%	83,57	99,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,35	0,5%	0,27	0,4%	0,16	0,2%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Autres produits		0,0%	0,86	1,1%	2,68	3,1%	2,70	3,0%	0,00	0,0%
Produits exceptionnels	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,47	0,5%	1,04	1,2%	0,15	0,2%
TOTAL DES REVENUS	69,41	100,0%	76,26	100,0%	86,51	100,0%	88,96	100,0%	83,72	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	6,11	8,8%	6,27	8,2%	7,35	8,5%	7,48	8,4%	7,37	8,8%
Autres frais de gestion	6,27	9,0%	12,12	15,9%	6,12	7,1%	6,41	7,2%	7,15	8,5%
Entretien du patrimoine	4,12	5,9%	3,25	4,3%	4,66	5,4%	5,63	6,3%	3,76	4,5%
Charges locatives non récupérées	3,04	4,4%	0,75	1,0%	1,04	1,2%	0,59	0,7%	1,17	1,4%
Sous total CHARGES EXTERNES	19,54	28,2%	22,39	29,4%	19,17	22,2%	20,12	22,6%	19,46	23,2%
Charges financières	2,66	3,8%	4,96	6,5%	7,00	8,1%	6,68	7,5%	6,05	7,2%
Provisions	4,23	6,1%	-5,10	-6,7%	-0,30	-0,4%	-0,29	-0,3%	1,52	1,8%
Sous total CHARGES INTERNES	6,90	9,9%	-0,14	-0,2%	6,69	7,7%	6,40	7,2%	7,57	9,0%
TOTAL DES CHARGES	26,44	38,09%	22,25	29,17%	25,86	29,90%	26,51	29,80%	27,02	32,28%
RESULTAT COURANT	42,97	61,91%	54,02	70,83%	60,64	70,10%	62,44	70,20%	56,70	67,72%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux ⁽²⁾	40,08	57,7%	48,00	62,9%	58,20	67,3%	58,20	65,4%	57,60	68,8%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux	39,94	57,54%	47,76	62,63%	58,14	67,21%	58,20	65,43%	57,60	68,80%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	2,89	4,17%	6,02	7,89%	2,44	2,82%	4,24	4,77%	-0,84	-1,00%
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽¹⁾	32,98		37,14		39,58		43,88		43,04	

(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 (1,40 € / part en 2016)

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage charges/recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2012	1 109 984 €	450 131 €	[104 053 €]	40,55%
2013	1 235 095 €	385 993 €	[108 764 €]	31,25%
2014	1 439 211 €	463 836 €	[131 761 €]	32,23%
2015	1 507 929 €	475 506 €	[134 111 €]	31,53%
2016	1 475 251 €	484 659 €	[132 185 €]	32,85%

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

Le pourcentage des charges rapportées aux recettes locatives brutes est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des revenus locatifs bruts supplémentaires.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEREUR ⁽⁴⁾	
	au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier ⁽³⁾	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice
2012	770,00 €	784,51 €	836,13 €	851,88 €	6,24%	6,13%	5,75%	5,64%
2013	815,00 €	995,19 €	884,99 €	1 098,31 €	6,75%	5,53%	6,21%	5,01%
2014	1 015,00 €	1 018,39 €	1 102,17 €	1 105,97 €	6,11%	6,09%	5,63%	5,61%
2015	1 036,83 €	1 087,99 €	1 126,00 €	1 181,55 €	5,79%	5,51%	5,33%	5,08%
2016	1 100,37 €	1 116,53 €	1 195,00 €	1 212,55 €	5,36%	5,28%	4,94%	4,87%

(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 1,40 € par part a été versé le 15 décembre 2016.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à 59,00 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 4,87 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2015	2016	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	12,00 €	12,00 €	Fin avril n
Acompte 2 ^{ème} trimestre	12,99 €	12,99 €	Fin juillet n
Acompte 3 ^{ème} trimestre	13,98 €	13,98 €	Fin octobre n
Acompte 4 ^{ème} trimestre	19,23 €	18,63 €	Fin janvier n+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,80 €	1,40 €	15 décembre n
Dividende annuel par part	60,00 €	59,00 €	
Taux de distribution⁽²⁾	5,08%	4,87%	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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 2016, soit la somme de 20 K€ contre 45 K€ au 31 décembre 2015, est de 30 jours à date de facture.



137, rue de Sèvres – Paris (6^{ème})

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2016 ⁽¹⁾
Fonds collectés (2)	4 646 055 €	- €	4 646 055 €
+ Cessions d'immeubles (3)	5 286 767 €	92 613 €	5 379 381 €
+ Emprunts	3 897 992 €	- €	3 897 992 €
- Commission de souscription	- 316 034 €	- €	- 316 034 €
- Achat d'immeubles	- 14 723 737 €	- €	- 14 723 737 €
- Prélèvements sur primes d'émission (4)	- 1 293 542 €	- €	- 1 293 542 €
- Dépôts et cautionnements	- 19 175 €	- 785 €	- 19 960 €
= Sommes restant à investir	- 2 521 673 €	91 828 €	- 2 429 845 €

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

(4) 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 AMF 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.



2, cours du Maréchal de Lattre de Tassigny – Blaye (33)

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, 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>	2016	2015
Résultat de l'exercice	1 016 838	1 119 908
Dotations nettes aux provisions	6 412	-5 155
Capacité d'autofinancement	1 023 251	1 114 753
Variation du besoin en fonds de roulement	- 13 881	-88 632
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 009 370	1 026 121
Achats d'immeubles	2 163	
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	116 040	
Autres variations d'immobilisations		
Flux net de trésorerie lié aux investissements	118 203	0
Collecte nette		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission		
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 100 316	-1 019 112
Nouveaux emprunts contractés		
Remboursements d'emprunts	-350 605	-341 261
Variations des dépôts de garantie	3 371	10 160
Autres variations financières	-1 011	-998
Flux net de trésorerie lié aux financements	-1 448 561	-1 351 211
Variation de trésorerie	-320 988	-325 090
Trésorerie d'ouverture	-109 467	213 845
Trésorerie disponible en fin de période	-430 455	-109 467
Variation de trésorerie	-320 988	-325 088



Place Sainte Elisabeth – Nantes (44)

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans l'état annexe ci-dessous 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 2016 ;
- **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 2016, tous les immeubles ont fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Le patrimoine a donc été expertisé à 100 % (en valeur vénale) ;
- **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	11 994 820	24 015 000	24 015 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 056 821		1 743 000
- Amortissements	-1 056 821		
- Dépréciation actifs			
- Provision pour gros entretiens	-70 251		
SOUS TOTAL	11 924 569	24 015 000	25 758 000
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL			
Immobilisations en cours			
Immobilisations financières	19 960	19 960	19 960
Liquidités nettes à investir	-4 898 758	-4 898 758	-4 898 758
SOUS TOTAL	-4 878 798	-4 878 798	-4 878 798
Commission de souscription	232 781		1 815 583
- Amortissements	-232 781		
SOUS TOTAL			1 815 583
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	7 045 770	19 136 202	22 694 784
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	17 935	17 935	17 935
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2017 du solde du dividende 2016	392,85	1 066,98	1 265,39
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2017 du solde du dividende 2016	411,42	1 085,54	1 283,96

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

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2016	Δ 2016/2015
	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	390,60	392,85	+ 0,58%
Valeur de réalisation / part	1 021,62	1 066,98	+ 4,44%
Valeur de reconstitution / part	1 197,91	1 265,39	+ 5,63%
	Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	409,77	411,42	+ 0,40%
Valeur de réalisation / part	1 040,80	1 085,54	+ 4,30%
Valeur de reconstitution / part	1 217,09	1 283,96	+ 5,49%

FISCALITE

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 96,35 €
- Frais et charges déductibles	: 34,99 €
- Intérêts d'emprunts	: 6,11 €
= Revenus fonciers nets	: 55,25 €
Produits financiers	: 0,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	: 57,60 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	: 1,40 €

⁽¹⁾ prélevé sur la réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles"

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

- Revenu imposable : 61,43 €

REGIME FISCAL

• FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) 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) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre 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 d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

L'ensemble des informations sur le régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY à l'adresse www.sofidy.com.

INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI CIFOCOMA, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.



38, rue Saint Antoine (Paris 4^{ème})

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il est chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches, d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

CONTROLE INTERNE

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, CIFOcoma entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCI sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 a par ailleurs désigné CACEIS comme dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

PERSPECTIVES

Vous avez été informés par courrier du 27 décembre 2016 que SOFIDY a décidé de démissionner de la gestion de votre SCPI à compter du 20 décembre 2016. Le rejet, le 6 décembre 2016, par votre Conseil de Surveillance puis par une majorité d'associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, d'un projet de résolution visant à mettre en conformité les statuts de CIFOcoma avec la réglementation en vigueur, a malheureusement motivé cette décision. C'est avec regret que nous mettons fin à notre mission. SOFIDY se félicite cependant du redressement de votre SCPI depuis 9 ans et des performances atteintes. Nous continuerons de gérer votre SCPI de la même façon pendant la période transitoire de recherche d'un nouveau gestionnaire, dont la nomination devra intervenir lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

BILAN (ACTIF)

ACTIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016			Exercice N-1 31-déc-15
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
M M O B I L I S E	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles Terrains				
	Constructions locatives	12 261 000	266 180	11 994 820	12 032 376
	Agencements aménagements				
	Immobilisations en cours				
	Autres immobilisations corporelles				
L I S E	Immobilisations Financières Dépôts et cautionnements versés	19 960		19 960	19 175
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		12 280 960	266 180	12 014 780	12 051 551
A C T I F	Créances Locataires et comptes rattachés	5 890		5 890	17 525
	Créances douteuses	279 516	214 353	65 163	61 500
	Locataires charges à rembourser	177 018		177 018	177 499
F C I R C U L A N T	Créances diverses Créances fiscales et sociales	3 871		3 871	8 622
	Associés				
	Autres créances	3 408		3 408	6 016
	Trésorerie Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	140 213		140 213	96 164
	Comptes de régularisation Charges constatées d'avance	399		399	399
TOTAL		610 315	214 353	395 962	367 724
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		12 891 275	480 533	12 410 741	12 419 275

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

BILAN (PASSIF)

PASSIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
C A P I T A L S O C I A L	Capital social dont versé : 2 744 055	2 744 055	2 744 055
P R I M E S	Primes d'émission	1 674 195	1 674 195
P R E L E V E M E N T S	Prélèvements sur primes d'émission	-1 289 603	-1 291 766
R E S E R V E S	Réserves réglementées	1 114	1 114
A U T R E S	Autres réserves	323 885	323 885
P L U S	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	2 820 287	2 766 913
R E P O R T	Report à nouveau	786 926	709 900
R E S U L T A T	Résultat de l'exercice	1 016 838	1 119 908
A C O M P T E	Acompte sur distribution	-1 031 928	-1 042 882
R E S U L T A T	Résultat de l'exercice n-1		
A C O M P T E	Acompte sur distribution de l'exercice n-1		
TOTAL		7 045 770	7 005 322
	Provisions pour risques et charges		
	Provisions pour grosses réparations	70 251	63 839
TOTAL		70 251	63 839
D E T T E S	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	3 557 862	3 909 478
	Soldes créditeurs de banque	570 669	205 631
D E T T E S	Dettes financières (dépôts de garantie)	393 569	389 413
E D E T T E S	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	59 173	52 434
C L I E N T S	Clients avances sur charges	180 031	184 222
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 487	45 189
D E T T E S	Dettes fiscales et sociales	50 889	49 328
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
A S S O C I E S	Associés	389 201	432 480
	Créditeurs divers	2 021	2 021
A U T R E S	Autres dettes diverses	58 923	55 736
C O M P T E	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	11 895	24 182
TOTAL		5 294 720	5 350 114
TOTAL GENERAL		12 410 741	12 419 275

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2016		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	11 994 820	24 015 000	12 032 376	23 286 000
Immobilisations en cours				
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	- 70 251		- 63 839	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 11 924 569	= 24 015 000	= 11 968 537	= 23 286 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	19 960	19 960	19 175	19 175
Créances				
Locataires et comptes rattachés	462 424	462 424	450 112	450 112
Autres créances	7 279	7 279	14 638	14 638
Provisions pour dépréciation des créances	- 214 353	- 214 353	- 193 589	- 193 589
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	-430 455	-430 455	-109 467	-109 467
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 951 431	- 3 951 431	- 4 298 891	- 4 298 891
Dettes d'exploitation	- 701 803	- 701 803	- 765 674	- 765 674
Dettes diverses	- 58 923	- 58 923	- 55 736	- 55 736
TOTAL II	= -4 867 302	= -4 867 302	= -4 939 433	= -4 939 433
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 11 895	- 11 895	- 24 182	- 24 182
TOTAL III	= -11 496	= -11 496	= -23 783	= -23 783
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 7 045 770	=	= 7 005 322	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 19 136 202	=	= 18 322 785

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

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
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	2 744 055			2 744 055
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 674 195			1 674 195
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 291 766		2 163	-1 289 603
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	1 114			1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 766 913		53 375	2 820 287
Réserves	323 885			323 885
Report à nouveau	709 900	77 027		786 926
Résultat de l'exercice			1 016 838	1 016 838
Acomptes sur distribution			-1 031 928	-1 031 928
Résultat de l'exercice n-1	1 119 908	-1 119 908		
Acomptes sur distribution n-1	-1 042 882	1 042 882		
TOTAL GENERAL	7 005 322		40 448	7 045 770

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N, clos le 31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 475 251	1 507 929
Charges facturées	173 434	153 474
Taxes locatives facturées	104 933	110 757
Produits annexes	23 620	20 325
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	24 710	25 734
Provisions pour grosses réparations	48 111	88 943
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	-2 163	-1 776
Autres produits	2	48 445
Total des produits d'exploitation	1 847 898	1 953 831
Produits financiers		
Produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	2 625	18 715
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	2 625	18 715
TOTAL DES PRODUITS	1 850 522	1 972 546
Solde débiteur = perte		
Total général	1 850 522	1 972 546

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N, clos le 31 décembre 2015
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	278 367	264 231
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 282	12 091
Grosses réparations	48 111	88 943
Autres charges immobilières	21 040	10 576
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	132 185	134 111
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions	-2 163	-1 776
Diverses charges d'exploitation	123 974	95 377
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	45 474	56 272
Provisions pour grosses réparations	54 524	53 250
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	4 341	19 673
Total des charges d'exploitation	725 135	732 748
Charges financières		
Charges financières diverses	108 549	119 890
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	108 549	119 890
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES	833 684	852 638
Solde créditeur = bénéfice	1 016 838	1 119 908
Total général	1 850 522	1 972 546

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. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

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.

Conformément au nouveau plan comptable des SCPI applicable à compter du 1^{er} janvier 2017, la société de gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constituera des provisions à hauteurs de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans.

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 capitalisation du revenu. 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 2016, 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**

Ce poste comprend le coût des achats d'immeubles (12 261 000 €) nets des amortissements (266 180 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste comprend les fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 19 960 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2016, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 5 890 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 279 516 €, provisionnés à hauteur de 214 353 €. 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).
- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 177 018 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 180 031 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles.

- **Autres créances**

Elles sont composées :

- des créances fiscales (3 871 €) correspondant à la TVA déductible (1 412 €) et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur (2 459 €) ;

- des autres créances pour 3 408 € correspondant pour l'essentiel à des refacturations d'assurances.

• Valeurs de placement et disponibilités

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	0 €
- Disponibilités en banque :	140 213 €

Au 31 décembre 2016, la SCPI utilisait par ailleurs ses autorisations de découvert bancaire à hauteur de 570 669 €.

• Dettes

Dettes financières :	4 522 100 €
- Emprunt auprès des établissements de crédit :	3 547 388 €
- Intérêts courus non échus :	10 474 €
- Dépôts de garantie :	393 569 €
- Soldes créditeurs de banque :	570 669 €
Dettes d'exploitation :	701 802 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) :	59 173 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	180 031 €
- Dettes fournisseurs :	20 487 €
- Dettes fiscales / TVA :	50 889 €
- Comptes courants d'associés (marché secondaire) :	35 011 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre :	339 374 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	14 816 €
- Crédoeurs divers :	2 021 €
Dettes diverses :	58 923 €
- Charges à payer (dans l'attente de réception des factures) :	53 270 €
- Autres dettes diverses :	5 652 €

• Prélèvements sur primes d'émission

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

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2016	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	382 429	
Augmentation des primes d'émission		1 674 195
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations	2163	- 1 289 603
- Commission de souscription		
Solde de la prime d'émission à fin 2016	384 592	384 592

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

Au 31 décembre 2016, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	2 766 913 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2016	78 484 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 25 109 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016	2 820 287 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat ressort à :	1 016 838 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 698 927 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016, s'est élevé à :	- 333 001 €
- Le solde, prélevé sur le report à nouveau, s'établit donc à :	- 15 089 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	12 302 924		41 923	12 261 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	19 175	918	133	19 960
	12 322 098	918	42 056	12 280 960

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
Immobilisations corporelles				
Agencements	270 547		4 367	266 180
Créances				
Créances douteuses	193 589	45 474	24 710	214 353
Provisions				
Pour risques & charges				
Pour gros entretiens	63 839	54 524	48 111	70 251
	527 975	99 998	77 188	550 785

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 475 251 €
- les charges refacturées :	173 434 €
- les taxes refacturées :	104 933 €
- les produits annexes :	23 620 €
- les produits exceptionnels :	2 625 €
- les autres produits :	2 €

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés (10 500 €) sur l'exercice et à des frais de gérance que certains baux permettent de facturer aux locataires (11 857 €)

Les produits exceptionnels correspondent à une indemnité perçue à l'issue d'une procédure judiciaire menée à l'encontre d'un locataire (dont 1 625 € au titre de la clause pénale insérée dans le bail commercial et 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile).

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	278 367 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	173 434 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	104 933 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	19 282 €
- les gros travaux et réparations :	48 111 €
- le poste « autres charges immobilières » :	21 040 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	18 070 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par CIFOCOMA ne permettent pas de répercuter cet impôt sur les locataires.

- **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 2016 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 132 185 €.

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 2016 à :

- frais de souscription :	0 €
- frais d'achat du patrimoine :	- 2 163 €

Les frais d'achat du patrimoine (- 2 163 €) correspondent à un remboursement par un notaire d'une provision pour frais sur une acquisition en 2014.

Les diverses charges d'exploitation, se décomposent de la manière suivante :

Diverses charges d'exploitation :	123 974 €
- frais d'actes et de contentieux :	21 760 €
- honoraires divers :	19 677 €
- honoraires des Commissaires aux Comptes :	19 020 €
- honoraires d'expertise immobilière :	13 898 €
- frais postaux :	12 973 €
- autres frais bancaires :	12 604 €
- honoraires du dépositaire :	8 160 €
- voyages, déplacements et réception :	4 592 €
- TVA non récupérable	2 856 €
- annonces et insertions	2 523 €
- jetons de présence :	2 300 €
- Contribution Économique Territoriale (CET)	1 392 €
- C.R.L	1 235 €
- concours divers :	983 €

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la C.E.T - 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 1 392 € au titre de 2016.

- **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 45 474 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 24 710 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 4 341 € (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 54 524 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 48 111 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 4 341 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables (4 337 €).

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec HSBC, la BRED, la Société Générale et le Crédit du Nord, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des biens immobiliers acquis depuis 2009 sont grevés d'une hypothèque ou d'un privilège prêteur de deniers à l'exception des actifs situés rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10^{ème}), rue de la porte Lucas et rue Flodoard à Epernay (51).

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 2016

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 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerce de centre-ville	11 509 459	23 315 000	11 805 541	11 551 382	22 466 000	10 914 618
Bureaux	751 542	700 000	-51 542	751 542	820 000	68 458
TOTAL	12 261 000	24 015 000	11 754 000	12 302 924	23 286 000	10 983 076

(1) les frais d'acquisition sont indiqués dans le tableau du patrimoine

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINEAU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VAIRES SUR MARNE	77360	C.C parc de l'Aulnay	Nerm	77	23/07/1968	26 226	191	26 417
			Selarl Pharmacie de la Gare	101	23/07/1968			
			Oriol	32	23/07/1968			
PARIS	75020	196 rue Belleville	Exalta	78	22/12/1969	25 823	2 288	28 111
FLEURY LES AUBRAIS	45400	quartier de Lamballe	Banque Populaire 1	66	31/12/1969	73 960	4 236	78 196
			CIFTCI	66	31/12/1969			
			Chausson Jean	66	31/12/1969			
			Banque Populaire 2	72	31/12/1969			
			S.A.R.L. Staney 27	66	31/12/1969			
			Santoire Jacques	122	31/12/1969			
AULNAY SOUS BOIS	93600	19-21 rue Jacques Duclos	SARL Onbasi	40	01/07/1974	32 211	21 180	53 391
			SARL Onbasi	37	01/07/1974			
PARIS	75005	23 rue Daubenton	Libre	330	18/03/1976	232 104	3 981	236 085
PARIS	75015	119 rue Convention	Paris Discount EUR	99	13/07/1976	73 176	12 457	85 633
MONTREUIL	93100	Croix de Chavaux	APEI	98	29/09/1976	42 686	7 588	50 274
PARIS	75012	2 place d'Aligre	Le Marché COTTE SAS	440	14/10/1976	256 114	5 031	261 145
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Surain Sylvie	82	14/10/1976	28 700	767	29 467
LA CELLE SAINT CLOUD	78170	résidence Lamartine	Nixha	127	31/03/1977	39 538	1 084	40 623
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	25 rue de Pologne	Tan	107	02/06/1977	82 665	10 345	93 010
CLERMONT FERRAND	63000	C.C Clermont Ferrand croix Neyart	BD Parfums Beauté	171	29/10/1979	89 208	2 356	91 564
PARIS	75014	162 boulevard du Montparnasse	Tratoria Napoletana	51	25/01/1985	129 147	26 755	155 902
SAINT LO	50000	C.C Intermarché	EURL Clothing	46	31/05/1985	168 811	4 269	173 079
			International Musique	51	31/05/1985			
			SARL Mourocq Séverine	77	31/05/1985			
PARIS	75002	51 rue Montmartre	SARL Lily & Chloe	83	31/05/1985	173 595	35 368	208 964
ORVAULT	44700	36 rue Jules Verne	SASU VTO	98	19/06/1985	251 542	5 793	257 335
			SAS Agecomi	271	19/06/1985			
SAINT DENIS	93200	44 rue de la République	Fontaine Service	17	17/10/1988	67 687		67 687
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	175 rue du Président Roosevelt	ABC Langues	60	23/02/1989	58 693	12 455	71 148
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	Ecole de conduite	48	14/09/1989	121 959		121 959
PARIS	75006	151 rue de Rennes	Dyr	49	30/12/1993	65 568	13 111	78 679
PARIS	75004	38 rue Saint Antoine	Chaussures Flirt	46	30/09/1994	171 651	31 709	203 360
PARIS	75004	42 rue Saint Antoine	Sauver le Monde des Hommes	49	30/09/1994	169 286	31 709	200 995
PARIS	75004	20 rue de Sevigné	Losco	31	26/01/1999	185 976	17 303	203 279
PARIS	75016	128 avenue Mozart	Gandois Michot Immobilier	72	02/02/1999	270 127	21 953	292 080

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75001	34 rue Croix des Petits Champs	SAS Euro Compta Finance	37	20/04/2000	199 047	12 912	211 959
LYON	69007	70 avenue Jean Jaurès	GMF Assurances	124	12/11/2009	350 000	38 307	388 307
PARIS	75010	201 rue du Faubourg Saint Martin	SARL Hair Dream 75010	61	01/12/2010	520 000	32 584	552 584
EPERNAY	51200	17-19 rue de la Porte Lucas	S2L Consulting	121	21/01/2011	400 000	44 861	444 861
EPERNAY	51200	5 rue Flodoard	Libre	58	21/01/2011	160 000	20 822	180 822
PARIS	75006	137 rue de Sèvres	Cantilène Gestion	52	29/03/2011	410 000	43 156	453 156
PARIS	75003	93 rue Beaubourg	EURL Zhisen	54	29/03/2011	296 500	31 209	327 709
BLAYE	33390	2 cours du Maréchal de Lattre de Tassigny	Pharmacie de la Citadelle	164	30/05/2011	285 000	28 181	313 181
EPERNAY	51200	36 place des Arcades/place Bernard Stasi	Libre Cotton's LTD	72 78	24/06/2011 24/06/2011	320 000	39 970	359 970
VICHY	03200	27 rue de Paris	Harmonie Auvergne Mutuelle	131	14/10/2011	140 000	22 012	162 012
PARIS	75019	11-17 rue Ribière	Royal Food	68	13/12/2011	195 000	23 914	218 914
PARIS	75009	23 Rue de Maubeuge	LINA SARL CORREIA	76 45	19/09/2012 19/09/2012	505 001	65 652	570 653
PARIS	75002	47/49 Rue d'Aboukir	Hast Paris	97	19/09/2012	485 000	56 896	541 896
FREJUS	83600	758 Av Maréchal de Lattre de Tassigny	Mme QUIROZ Catherine COURBET Cédric (Coiffure)	53 62	08/03/2013 08/03/2013	269 000	29 855	298 855
LILLE	59000	159 Rue Gambetta	SARL AIDA	64	03/04/2013	270 000	31 507	301 507
DOMENE	38420	2 Rue Marius Charles	Pharmacie des Charmettes	122	23/04/2013	260 000	29 019	289 019
PARIS	75009	23 Rue de Maubeuge	SARL Ô Metis	24	31/05/2013	134 999	19 540	154 539
ANGERS	49000	19-21 Bld Carnot	Sci du crédit coopératif	405	18/06/2013	500 000	59 487	559 487
FREJUS	83600	473 Bld d'Alger	GIRCO	141	26/06/2013	580 000	69 517	649 517
PARIS	75017	95 Avenue de Villiers	Carré Sol	97	28/06/2013	810 000	67 584	877 584
PARIS	75009	58 Rue Richer	Libre	24	26/09/2013	220 000	26 084	246 084
PARIS	75002	8-10 Rue Saint Marc	SARL Elgi	89	28/11/2013	645 000	73 643	718 643
FREJUS	83600	45 Avenue Jean Jaurès	Newstart	107	13/12/2013	245 000	38 280	283 280
NANTES	44000	2 Rue d'Erlon/4 Place Ste Elisabeth	SARL Le Rince Cochon	69	26/12/2013	220 000	27 865	247 865
PARIS	75010	48 Rue René Boulanger	SARL Guimi House	76	27/12/2013	470 000	56 144	526 144
BISCARROSSE	40600	142 Avenue Georges Clemenceau	SARL Emi	117	06/08/2014	355 000	50 512	405 512
PARIS	75009	57 Rue du Faubourg Montmartre	Chap'Chapo	19	01/10/2014	180 000	30 219	210 219
TOTAL GENERAL				6 032		12 261 000	1 341 662	13 602 663

(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, Cher(e)s Associé(e)s,

Cette année 2016, pour laquelle nous vous présentons ci-dessous notre rapport annuel des comptes et de l'activité, a été jalonnée de complications.

Nous aurions préféré vous les épargner.

Par vos courriers ou mails, nous avons constaté que beaucoup d'entre vous ont été perturbés par de nombreuses sollicitations.

La majorité de votre conseil, après toutes les turbulences et les attaques constantes qu'elle a supportées, a poursuivi le seul but qui vaille pour les associés : le retour à une gestion patrimoniale sérieuse et fructueuse comme nous l'avons connue précédemment.

Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2017 : la majorité de votre conseil a guidé les associés vers un vote raisonnable d'avenir.

Avec une approbation autour de 69,10 % l'Assemblée Générale extraordinaire du 13 avril 2017, a mis, un point final à l'incertitude qui planait sur la continuité de la gestion de votre SCPI et a rétabli vos statuts conformément à la demande de l'AMF sous peine d'une sanction importante.

Même si loi est sujette à interprétation différente, la majorité responsable de votre conseil n'a pas souhaité prendre le risque d'une confrontation d'une durée indéterminée d'autant plus, que depuis début février 2017, en quête d'un nouveau gérant, elle a pu relever que tous les gérants sérieux contactés, candidats à la reprise, ont instamment demandé que notre situation soit éclaircie vis-à-vis de l'AMF.

Si cette condition n'avait pas été remplie, comme 1 membre du conseil signataire d'un collectif le souhaitait et exigeait même que le gérant continue indéfiniment sa gestion, la société de gestion Sofidy irrémédiablement campée sur sa démission, n'aurait jamais obtempéré à continuer sa gestion « sous la contrainte ».

Nos statuts

Malgré cette rectification, nous vous rappelons que nos statuts ont conservé des protections importantes. Nous pourrions encore les améliorer ultérieurement, avec le concours de tous les associés, tout en respectant, et le rôle du gérant comme l'a impérativement voulu l'AMF, et la fonction du conseil de surveillance, organe de contrôle et d'assistance de la gérance et d'alerte pour les associés.

Car finalement, ne nous leurrions pas, une bonne SCPI le devient et le reste si nous avons un gérant respectueux et attentif aux avis du conseil dans une étroite et sincère collaboration mais surtout **si nous avons un conseil vigilant, impliqué et exigeant sur les investissements et la gestion du patrimoine qui sont les moteurs de notre SCPI, pour nous servir les meilleurs dividendes possibles.**

Proposition d'un nouveau gérant

C'est dans cet esprit que PAREF GESTION 8 rue Auber 75009 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été choisi comme prochaine société de gestion. Paref Gestion respecte et entend les avis des conseils de surveillance.

Des membres de votre conseil l'ont expérimentée depuis de nombreuses années et notamment Madame Hélène Karsenty.

PAREF GESTION sera donc comme Sofidy, toujours attentif aux remarques et souhaits de votre conseil que ce soit pour les investissements ou pour les ventes d'actifs improductifs.

PAREF GESTION, avec l'aide de son conseil de surveillance, a hissé au plus haut niveau, une autre SCPI qu'elle a reçue il y a 4 ans avec en prime les lauriers de journaux économiques.

PAREF GESTION a reçu aussi début 2016 une autre SCPI, cette dernière en grande difficulté car malmenée par un grand groupe. Accompagnée d'un conseil très impliqué, PAREF GESTION relève le défi laborieux de la remettre sur des rails satisfaisants de rentabilité.

A noter que durant notre dernière réunion d'importance capitale du 13 avril 2017, puisque appelée à voter en Conseil de Surveillance sur la **nomination du nouveau gérant PAREF GESTION** : sur 8 membres de notre conseil, deux associés étaient absents, sans excuses et sans indication de vote, 4 associés présents et 1 qui a donné mandat à Charles Coulon présent **ont voté pour la résolution proposant la nomination de PAREF Gestion pour la prochaine Assemblée Générale du 1^{er} juin 2017.**

Un seul associé, membre du collectif dissident s'est prononcé contre.

Votre Conseil de Surveillance se pose la question sur les motivations profondes et les conséquences négatives de ce collectif dissident !

Conduire les associés de la SCPI Cifocoma vers un avenir assuré est le seul objectif de la majorité responsable de votre conseil.

Soutenez massivement les 17^{ème} et 18^{ème} résolutions nommant PAREF Gestion comme successeur de Sofidy

Communication vers les associés

Aujourd'hui encore plus qu'hier, un autre élément est indispensable pour parfaire notre protection :

- **la communication.**

L'information des associés est l'arme que redoutent le plus, les sociétés de gestion.

Elle permet de mettre en avant leurs manquements comme leurs réussites. Elle est impitoyable, chacun peut le tester sur d'autres SCPI qui voient ainsi leur sociétariat beaucoup plus averti et donc impliqué.

A cet effet, la majorité du conseil et des associés très impliqués, ont déposé, 2 résolutions pour la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 1^{er} juin 2017 :

- **La résolution « FI »** pour une feuille additionnelle ajoutée dans le bulletin trimestriel comportant un éditorial du conseil de surveillance
- **La résolution « BC »** pour un budget de communication qui pourra être utilisé si une urgence ou des publications importantes devaient être délivrées en dehors des périodes des bulletins trimestriels.

Ainsi, nous serons largement outillés en moyens de communication pour alerter ou informer plus précisément et obtenir un soutien contre une aspiration ou une tentative qui semblera périlleuse à notre SCPI.

Pour ces 2 résolutions nous vous demandons également de voter massivement OUI.

Elles sont présentées par la majorité de votre conseil de surveillance et des associés très impliqués.

Rapport Annuel

Dans le cadre de sa mission et selon les dispositions légales et statutaires en vigueur, les membres de votre Conseil de surveillance ont l'honneur de vous présenter leur rapport à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et sur les initiatives ou résolutions qui sont à prendre comme indiqué ci-dessus pour assurer notre avenir et le développement de votre SCPI.

Votre Conseil s'est réuni à sept reprises, les 18 février 2016, 25 avril 2016, 2 juin 2016, 26 septembre 2016, 6 décembre, 23 février 2017 et 13 avril 2017 pour faire son travail normal de vérification et contrôle, mais également pour traiter et résoudre le différend statutaire primordial imposé par les exigences de l'AMF.

La situation financière:

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne l'ensemble des renseignements utiles sur le déroulement de l'exercice passé, le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2016 et les perspectives pour l'année 2017 et 2018.

Dans un contexte économique tendu la situation d'ensemble est bonne, attestée par les chiffres clés présentés en page 5 du rapport annuel avec un taux de capitalisation de 2,70%, une valeur vénale d'expertise à plus de 3 %.

Egalement une valorisation patrimoniale de la SCPI à presque 4,5 %. Le TRI depuis l'origine se maintient à près de 14 %.

Comptes 2016 :

Dans un climat économique et financier toujours difficile pour certains locataires, les recettes locatives s'élèvent à 1 475 251 €, en légère baisse par rapport à 2015 (1 507 929 €).

Le taux d'occupation financier moyen en 2016 s'élève à 95,38 % (96,33 % en 2015), il est notamment impacté en fin d'année par un congé sur un local commercial rue Daubenton à Paris (5^{ème}).

La maîtrise des charges immobilières et un coût de la dette qui restent très favorable permettent d'afficher un résultat net de 1 016 838 € pour l'exercice 2016. (1 119 908 € en 2015).

La dette bancaire est répartie entre quatre banques distinctes avec un coût moyen au 31 décembre de l'exercice de 2,90%, une durée d'environ 5 ans et une durée résiduelle moyenne d'environ 9 ans avec un effet de levier de 1,18.

Le marché des parts se maintient dans de bonnes valeurs.

Dividende annuel :

Le dividende annuel ordinaire 2016 s'établit à 57,60 € par part (dont 0,90 € par part prélevé sur le report à nouveau), et représente un montant total de 1 031 928 €.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau de votre SCPI reste confortable et s'élève à 771 837 €. Un dividende exceptionnel de 1,40 € par part, représentant 25 109 €, a été distribué par prélèvement sur les réserves de plus-values sur cessions d'immeubles.

Le dividende global (ordinaire et exceptionnel) s'établit donc à 59,00 € par part, comparé au prix acquéreur moyen pondéré il procure un rendement de 4,87 %.

Les membres de votre Conseil de surveillance ont examiné avec la plus grande attention les comptes qui lui ont été présentés pour l'exercice écoulé. Ils ont pu recueillir les explications et réponses satisfaisantes aux différentes questions et objections qu'ils ont soulevées. En conséquence ils approuvent ce rapport et ces comptes.

Vote pour un poste au Conseil de surveillance

Le mandat d'un seul membre du Conseil de Surveillance est arrivé à terme. Si plusieurs candidats se présentent pour lesquels vous serez amenés à vous prononcer lors de cette assemblée, sachez qu'un seul poste est à pourvoir.

IMPORTANT, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent : Charles Coulon, Hélène Karsenty, André Guitard, APPSCPI représentée par Jacqueline Solsona, dont le rôle est justement de vous représenter. Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Votre participation importante évite les frais d'une nouvelle convocation, par avance, nous vous en remercions.

Bonne Assemblée à tous,
Vos biens dévoués Conseillers

Pour les membres du Conseil de surveillance

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance CIFOcoma

Pour tout contact ou explication complémentaires, consulter
charles.coulon@sfr.fr
helenekarsenty@hotmail.com
agdel2@wanadoo.fr
jacqueline.solsona@orange.fr
[ou coordonnées et n° de téléphone en page \(4 \) du rapport annuel](#)

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2016)

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 2016, 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 4 juin 2013. 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, appuyé sur le plan à deux ans.

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. Nous nous sommes faits communiquer l'intégralité du guide des procédures de la société de gestion.

Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2016 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

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.

Paris, le 4 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2016)

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.214-106 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.214-106 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 des exercices antérieurs dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice 2016.

1) Commission de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le 2 juin 2014 et à la dixième résolution de l'assemblée générale du **1 juin 2015** 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 2016, cette commission s'est élevée à **132 185,15 € HT**.

2) Commission de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du **1 juin 2015**, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de :

- **8 % HT** du montant du nominal des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital.
- **aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2016**, car il n'y a pas eu d'augmentation du capital.

3) Commissions de cession de parts

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du **1 juin 2015**, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission de 3% HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

La société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de **77,00 € HT**, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.

La société de gestion perçoit un droit fixe de **7,62 € HT**, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.

Les droits d'enregistrements sont à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 4 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 1^{er} JUIN 2017

Résolutions présentées par la Société de Gestion

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 2016, 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 2016 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 2016	1 016 838,39 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>786 926,27 €</u>
Total Bénéfice distribuable	1 803 764,66 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 031 927,61 € dont 15 089,22 € imputés sur le report à nouveau report à nouveau portant ce dernier à 771 837,05 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 57,60 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 25 109,00 € 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 15 décembre 2016 sous forme d'un versement de 1,40 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2016 en sa treizième résolution.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 392,85 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 1 066,98 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 1 265,39 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve dans le cadre de l'autorisation donnée par la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016, la cession intervenue en 2016 des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable (nette des moins-values) réalisée, soit 78 483,54 € après impôt.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire ce montant en réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir consulté le 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 2017.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 7 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. 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, après avoir consulté le Conseil de Surveillance.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

TREIZIEME 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 réalisées à la date de la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2017, 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.

QUINZIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Louis REYNAL de ST MICHEL.

Il sollicite le renouvellement de son mandat.

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

- Monsieur Laurent LESDOS,
- Monsieur Pascal BING,
- Monsieur Louis REYNAL de ST MICHEL.

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

-

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE, est arrivé à échéance le 31 décembre 2016 et le renouvelle pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2017.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

S'il y a plusieurs candidats au mandat de société de gestion de la SCPI CIFOCONA, et en cas d'adoption de plusieurs résolutions relatives à la nomination d'une nouvelle société de gestion, l'Assemblée Générale décide que sera élue la société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers qui aura été élue avec le plus grand nombre de voix favorables.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de la société SOFIDY en qualité de Société de Gestion, et nomme en remplacement la société de gestion de portefeuille PAREF GESTION, agréée par l'AMF sous le N°GP-08000011, agrément AIFM du 16 juillet 2014, en qualité de Société de Gestion à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au 31 décembre 2018, sous réserve que s'il y a plusieurs candidats à ce mandat de gestion de CIFOCONA, PAREF GESTION soit celui qui aura été élu avec le plus grand nombre de voix favorables.

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.

Demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} Juin 2017
des projets de résolutions ci-après avec leur exposé des motifs,
en application de l'article R214-138 II du code monétaire et financier

Exposé des motifs :

Suite à la modification des statuts et à la suppression de l'éditorial du Conseil de Surveillance inséré dans le bulletin trimestriel normé par l'AMF et dans l'hypothèse où le conseil serait amené à donner un avis détaillé ou différent pour l'information plus complète des associés.

RESOLUTION « FI » : FEUILLE D'INFORMATION

L'Assemblée Générale décide que :

La société de gestion doit solliciter, le conseil de Surveillance, en temps utile, avant la réalisation du Bulletin Trimestriel de Cifocoma, aux fins d'ajouter à celui-ci, une feuille volante additionnelle comportant l'éditorial du Conseil de Surveillance.

Exposé des motifs :

Afin de permettre au Conseil de Surveillance de communiquer, le cas échéant, urgemment et directement avec les associés de Cifocoma en dehors des périodes des éditoriaux ajoutés au bulletin trimestriel, l'Assemblée Générale décide d'allouer un budget de communication.

RESOLUTION « BC » : BUDGET DE COMMUNICATION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décide d'allouer au conseil de surveillance un budget maximum de 5000 €. Cette somme est attribuée à compter de l'exercice 2017 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom, adresse, nombre de parts) seront remises, sur première demande, au président du conseil de surveillance, pour usage dans le strict cadre de cette communication.