



**CIFOCOMA**

---

**RAPPORT ANNUEL  
2017**





# ÉDITORIAL

## 2017 : UNE ANNÉE COMPLIQUÉE, 2018 : UNE ANNÉE DE TRANSITION

Votre SCPI a connu une année 2017 compliquée, rythmée par des difficultés à clarifier une situation juridique et réglementaire qui avait amené la société de gestion de CIFOCONA à démissionner de ses fonctions fin 2016.

La mésentente entre associés a aussi été un élément perturbateur qui au final n'a que des retombées négatives pour chacun d'entre vous.

Nous avons repris la gestion de votre SCPI en octobre 2017, la situation de sa trésorerie semblait avoir été stabilisée grâce à un refinancement réalisé durant l'été par l'ancienne société de gestion. Néanmoins, à l'occasion du transfert de gestion, nous avons constaté que des difficultés persistaient du fait de la situation locative marquée par la défaillance d'un locataire important, ce qui a retardé le paiement du dernier acompte sur dividende de l'année.

Dans ce contexte difficile, la valeur de votre patrimoine a néanmoins connu une croissance de 1,2 %, nous mettons donc en place pour 2018 une politique réaliste avec la baisse des premiers acomptes de l'année et la cession d'un actif prévue fin juin afin de redonner à votre SCPI les marges de manœuvre dont elle a besoin.

La taille de votre SCPI la rend fragile et limite ses possibilités de développement dans un environnement économique pourtant favorable.

Une fois la situation de trésorerie assainie, nous vous proposerons à l'automne de fusionner CIFOCONA avec sa « cousine » CIFOCONA 2.

C'est un projet structurant qui doit permettre à votre patrimoine de s'adapter aux évolutions du monde du commerce et de la distribution et de retrouver une dynamique de croissance dans un marché très concurrentiel. La majorité de votre Conseil de surveillance s'est déclaré favorable à cette démarche et nous souhaitons qu'elle recueille une large adhésion de votre part.

Il est temps de tourner la page des difficultés passées et de travailler ensemble à la valorisation de votre patrimoine dans l'avenir.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général



## SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE

### **Assemblée Générale Mixte** 14 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ État du patrimoine	13
■ Variation des capitaux propres	14
■ Compte de résultat	15
■ Annexe aux comptes	16
■ Tableaux complémentaires	21
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	24
■ Rapport du Conseil de surveillance	26
■ Rapports du Commissaire aux comptes	29
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	32
■ Texte des résolutions	33

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE – EXERCICE 2017

---

## SCPI

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Charles COULON

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

#### MEMBRES

Hélène KARSENTY

Claude BON

L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

Francis BARTOUT

BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

André GUITARD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

Yves-Pascal BING

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** François PROVENCHERE

**Suppléant :** Éric YAVROUYAN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

**Président du Conseil d'Administration :** Julien RENAUD-PERRET

**Directeur Général :** Gilles CHAMIGNON

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

**Suppléant :** Jean-Christophe GEORGHIOU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

# CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

 CAPITAL SOCIAL NOMINAL 2 744 055 €

 514 ASSOCIÉS

Nombre de parts en circulation **17 935**

Prix d'exécution\* moyen annuel **1 100 €**

Prix acheteur correspondant **1 194,60 €**

\*Prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente (prix perçu par le vendeur)

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

### Valeur de réalisation

Montant total **19 122 945 €**

Montant par part **1 066 €**

### Valeur de reconstitution

Montant total **22 703 201 €**

Montant par part **1 266 €**

## PERFORMANCES

### Taux de rendement interne (TRI)

10 ans **9,24 %**  
5 ans **10,60 %**

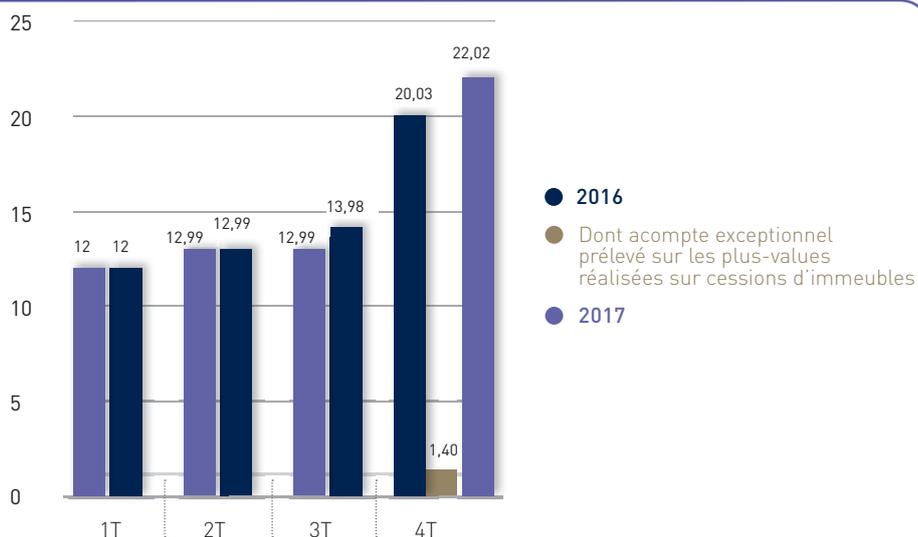
### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

**5,02 %**

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION

### Acomptes de distribution par part



# CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

49

Nombre de lots\*

63

Nombre de baux\*\*

57

Surface totale non pondérée

6 457 m<sup>2</sup>

\*Unité locative louée ou non louée \*\*Unité locative louée

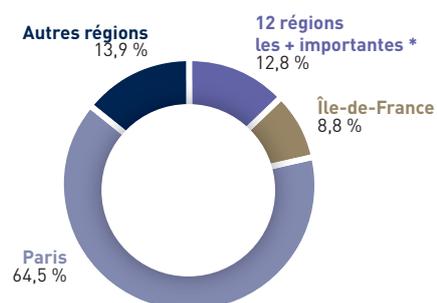
## RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)



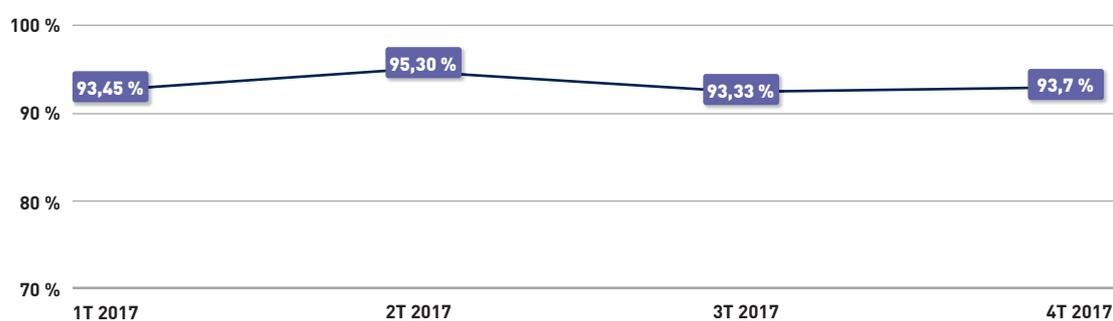
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valeur HD)



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2017\*



\* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Nous soumettrons *in fine* à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

## Préambule

Le présent rapport de gestion concernant l'année 2017 a été établi par Paref Gestion, en charge de la gestion de votre SCPI depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, à partir d'éléments fournis par la précédente société de gestion.

En effet, après la décision de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017 de confier la gestion de votre SCPI à Paref Gestion, Sofidy a continué à gérer Cifocoma jusqu'au 30 septembre 2017.

En tant que nouveau gestionnaire, nous avons été amenés à réaliser une opération vérité, en accord avec le Conseil de surveillance, à travers la réalisation de 2 audits, l'un sur les comptes et l'autre sur le patrimoine de Cifocoma.

## RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2 % en 2017. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le PIB de la France a finalement crû de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises. Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3<sup>ème</sup> trimestre de façon inattendue à 9,7 % de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens, affiche une hausse d'1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. À 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc.). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

### MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Île-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrés en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2<sup>ème</sup> place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI /

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

## MARCHÉ DES BUREAUX

Le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2017 avec près de 2 633 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année, un résultat en hausse de 8 %. Le 4<sup>ème</sup> trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2016. Le volume des transactions reste nettement supérieur (+ 15 %) à la moyenne décennale (2 273 000 m<sup>2</sup>). La performance de 2017 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et l'amélioration de la conjoncture économique en France.

Tous segments confondus, 316 transactions ont été enregistrées en 2017 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre en recul de 9 % par rapport à 2016 mais nettement supérieur à la moyenne de long terme (251).

Les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, affichant une hausse de 27 % sur un an. En volume, elles représentent 43 % de l'activité en 2017 avec 1 139 000 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble. Parmi les grands mouvements de l'année, on peut notamment citer les 23 900 m<sup>2</sup> de la prise à bail de « Kosmo » par les PARFUMS CHRISTIAN DIOR à Neuilly-sur-Seine, les 43 000 m<sup>2</sup> de la SNCF sur le campus SFR à Saint-Denis ou les 59 200 m<sup>2</sup> par Groupama sur plusieurs sites en Péri-Défense. Ces transactions montrent la préférence des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire. En effet, 52 % des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> commercialisées se sont concentrées sur des immeubles à développer ou restructurer.

Le segment des petites et moyennes surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 avec 1 493 000 m<sup>2</sup> placés, et ce, malgré une légère baisse de 3 % par rapport à 2016. Cette baisse est imputable au manque d'offre dans Paris mais aussi aux demandes croissantes vers des actifs qui offrent plus d'alternatives comme des espaces de coworking, des centres d'affaires, etc.

D'un point de vue géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris enregistre une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m<sup>2</sup> de demande placée. Le secteur du Croissant Ouest réalise sa deuxième meilleure année depuis 2000 avec plus de 660 000 m<sup>2</sup> placée, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (+143 %), la Boucle Sud (+53 %) et Neuilly/Levallois (+55 %). Un fort dynamisme est aussi observé au Nord avec un progrès de 41 %. Enfin, le marché de La Défense affiche une performance honorable avec près de 180 000 m<sup>2</sup> placés malgré une légère baisse par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique.

Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, à 3,00 % dans le QCA et 4,00 % à La Défense. En revanche, la compression s'est poursuivie sur les autres marchés, à 3,50 % au Nord-Est de Paris et à Paris 3/4/10/11, à 4,00 % à Paris 18/19/20, 4,50 % dans les premières Couronnes Est et Sud et 4,00 % en Péri-Défense.

Avec des OAT à 0,785 % fin décembre 2017, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 222 points de base.

## MARCHÉ EN RÉGIONS

2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25 % par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euros. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliard d'euros.

Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750 M€, +20 %), Aix/Marseille (345 M€, +119 %), Lille (284 M€, +29 %), Toulouse (238 M€, +97 %) et Nice/Sophia (80 M€, +42 %). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42 %), Nantes (95 M€, -30 %) et Strasbourg (41 M€, -25 %). Ces baisses sont principalement dues à un manque de produits sur le marché.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Fait inédit depuis 2014, l'activité du commerce de détail conclut l'année 2017 sur une note négative (-0,2 % par rapport à 2016) selon la dernière enquête PROCOS. Le fort repli de l'activité survenu au mois d'octobre (-12,7 %) n'a pu être rattrapé sur la fin d'année, malgré une bonne performance en novembre. Géographiquement, le commerce en périphérie résiste mieux, avec une activité stable d'une année sur l'autre. Le centre-ville marque quant à lui le pas avec un chiffre d'affaires en baisse de 0,6 %, fortement impacté par les résultats des boutiques de pieds d'immeubles, en retrait d'1,2 % sur l'année.

Selon cette même étude, le recul de la fréquentation dans les commerces spécialisés a continué en 2017 (-1 %), représentant cependant la plus faible baisse observée depuis cinq ans après des chutes de -6,1 % en 2016 et de -3,1 % en 2015. La province est la principale victime de ce repli avec une baisse de -2 % en centre-ville et une baisse de -0,7 % en périphérie. En revanche, la région Île-de-France a connu une évolution positive en 2017, réalisant une hausse de sa fréquentation pour la première fois en cinq ans : en centre-ville (+0,7 %) et en périphérie (+0,5 %).

Malgré la hausse du volume de surface de plancher commercial autorisé (+5,5 %) et celui des surfaces en cours de développement (+5,6 %), le niveau de construction est bien inférieur à ceux enregistrés au début des années 2010. La périphérie reste toujours largement majoritaire avec plus de 87 % des surfaces en projet. Les opérations de parcs d'activités dominent (2,8 millions de m<sup>2</sup>), suivis des centres commerciaux (1,7 million de m<sup>2</sup>).

Pour Paris et les grandes métropoles régionales, grâce au léger excès de la demande sur l'offre, les valeurs locatives restent stables. Pour les meilleurs emplacements de centre-ville, les axes « prime », le dynamisme de la demande et la rareté des locaux disponibles permettent de maintenir les valeurs locatives à des niveaux élevés. Certaines enseignes, comme FOOT LOCKER, APPLE et BUGATTI, sont prêtes à déboursier d'importantes sommes pour bénéficier d'un emplacement d'exception, gage d'une visibilité et d'une fréquentation accrues.

Le pied d'immeuble demeure l'actif privilégié des investisseurs. Ainsi, le commerce de pied d'immeuble conserve la 1<sup>ère</sup> place, concentrant 52 % des volumes engagés sur le marché des commerces en 2017, soit 1,9 milliard d'euros. Notons la part prépondérante de quelques grandes transactions de portefeuilles (« Solstice », « Héritage ») et d'actifs prime parisiens (LANVIN, FENDI, KIKO). Ces trois transactions supérieures à 100 M€ concentrent 39 % des montants engagés en commerces dans Paris intra-muros. En régions, les investisseurs ont privilégié les métropoles régionales les plus importantes. On cite par exemple l'acquisition du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg pour 291 M€ ou encore celle du centre commercial « Saint-Aubin » à Nancy pour 162 M€.

Concernant les projets, 2017 a connu un pic de livraison après une année 2016 particulièrement atone. La majorité des livraisons sont intervenues entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Au total, près de 205 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales auront vu le jour en 2017, dont 55 % d'extension. Quant aux valeurs locatives, les tendances constatées ces derniers mois traduisent une solide résistance des valeurs locatives dans les plus grands centres commerciaux régionaux, qui restent des valeurs refuge pour les

principales enseignes du marché. Cependant, pour les autres centres, les valeurs locatives se négocient à la baisse.

Les grandes et moyennes surfaces de périphérie continuent d'afficher des performances en hausse. Leur activité a augmenté de + 0,3 % sur un an. Par ailleurs, plus de 470 000 m<sup>2</sup> de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques ont été inaugurés en 2017. Ce volume des ouvertures a augmenté en 2017, motivé par un nombre toujours important d'opérations et par la production d'ensembles de grande taille tel que « Promenade de Flandre » à Roncq (60 000 m<sup>2</sup>), « Shopping Promenade Cœur Picardie » à Amiens (40 000 m<sup>2</sup>), ainsi que l'ouverture des premières unités du parc de « La Sucrerie » à Abbeville (30 000 m<sup>2</sup>), etc.

Concernant le marché de l'investissement, faute de produits significatifs, le commerce est celui qui a le plus souffert avec 3,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en repli de -29 % comparé à 2016. Si cette baisse de résultats peut paraître significative, elle reste cependant à nuancer. D'une part, les investissements en commerce ont été particulièrement actifs et étaient très nettement au-delà de la moyenne ces 3 dernières années. D'autre part, avec 3,7 milliards d'euros investis, 2017 se positionne près de la moyenne de long terme (3,8 milliards d'euros) et reste parmi les meilleures performances constatées entre 2008 et 2014.

Aucun mouvement de taux n'a été constaté fin 2017. Ces derniers demeurent ainsi à des niveaux historiquement bas : 2,75 % pour les commerces de centre-ville, 4,00 % pour les centres commerciaux, et 4,75 % pour les retail-parks. Dans le cas d'actifs performants, idéalement localisés, ultra sécurisés, voire innovants, il n'est pas rare de constater des rendements en dessous des valeurs « prime » de référence, et ce, tous types d'actifs confondus.

En 2017, le segment des petites transactions (inférieures à 30 M€) enregistrait des résultats similaires aux années précédentes. 144 transactions se sont signées sur ce segment, représentant un montant de 900 millions d'euros. Les investissements de taille intermédiaire (entre 30 et 100 M€) restent aussi dans leur dynamique habituelle, avec des résultats autour d'1 Md€. En 2017, le manque d'offre concernant les produits significatifs (supérieurs à 100 M€), ont eu un impact sur les 3 premiers trimestres de l'année avant le retour de ce type de transactions en fin d'année. Au total, 8 transactions de plus de 100 millions d'euros se sont signées en 2017, dont 5 uniquement sur le 4<sup>ème</sup> trimestre.

Sources : Jones Lang Lasalle – BNP Paribas Real Estate

## RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2017 a été marqué par une reprise de la gestion de votre SCPI par les équipes de Peref Gestion au 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un arbitrage a été réalisé en 2017. Il a porté sur la vente le 20 mars d'un bien immobilier de 60 m<sup>2</sup> situé à Saint-Germain-en-Laye (78) pour un prix net vendeur de 85 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 25 731 €.

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. En outre, Cifocoma s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 24 203 K€ contre 23 920 K€ en 2016. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en légère hausse, soit +1,2 %.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattache à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

### EMPRUNTS

Un emprunt de 1 M€ a été mis en place sur l'exercice auprès de la société générale.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû des emprunts est de 4,17 M€ contre 3,55 M€ à fin 2016. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 17,3 % (14,8 % en 2016). Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 93,7 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 93,9 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 88,5 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

\*La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

### VACANTS

Au 31 décembre 2017, 6 lots sont vacants et représentent une surface totale de 744 m<sup>2</sup> dont 418 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Angers (49), 326 m<sup>2</sup> à usage de commerces situés à Fleury-lès-Aubrais (45), Épernay (51) et Fréjus (83). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Cifocoma.

### BAUX SIGNÉS

3 baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 424 m<sup>2</sup>.

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Paris 20 <sup>ème</sup> / ADN	Bureau	01/09/2017	14 500 €	78 m <sup>2</sup>
Paris 5 <sup>ème</sup> / ISUPNAT	Commerce	01/03/2017	75 000 €	322 m <sup>2</sup>
Paris 9 <sup>ème</sup> / CAFÉ NATA	Commerce	07/03/2017	15 000 €	24 m <sup>2</sup>

\*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PERSPECTIVES 2018

Une perspective de développement doit être envisagée pour Cifocoma afin d'animer le marché secondaire et que ceux qui ont besoin de céder leurs parts puissent trouver un acquéreur plus aisément. Dans ce contexte, un rapprochement avec une autre SCPI afin d'atteindre une taille critique sans impacter le rendement à terme est l'un de nos axes de réflexions. Nous travaillons avec votre Conseil de surveillance sur ces thèmes.

## RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma n'a pas fait varier son capital en 2017, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 17 935 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2017, le capital de la SCPI étant fermé.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

134 parts ont été échangées en 2017, soit 0,7 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le prix d'exécution moyen est de 1 100 €, soit un prix acheteur correspondant de 1 194,60 €.

Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2017 était de 1 130 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 1 100 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2017, il reste 73 parts à la vente. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	Trimestre I			Trimestre II		
	31/01/2017	28/02/2017	31/03/2017	28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	1 130	1 100	0	0	1 100	0
Prix acheteur correspondant (€)	1 227,18	1 194,60	0	0	1 194,60	0
Nombre de parts échangées	2	24	0	0	12	0

	Trimestre III			Trimestre IV		
	31/07/2017	31/08/2017	29/09/2017	31/10/2017	30/11/2017	29/12/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	1 100	0	0	0	0	1 100
Prix acheteur correspondant (€)	1 194,60	0	0	0	0	1 194,60
Nombre de parts échangées	54	0	0	0	0	42

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2017.

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	6 866 400 €	383 €	7 045 770 €	393 €
Valeur de réalisation (2)	19 122 945 €	1 066 €	19 136 201 €	1 067 €
Valeur de reconstitution (3)	22 703 201 €	1 266 €	22 700 615 €	1 266 €

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, de résolutions soumises à votre approbation.

## AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 881 945 €.

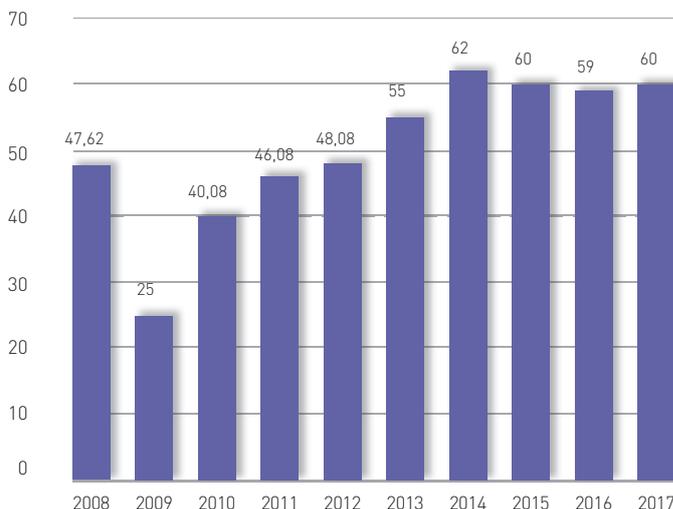
Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

<b>Résultat 2017</b>	<b>881 945 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	<b>1 076 100 €</b>
<b>Prélèvement sur le report à nouveau</b>	<b>-194 155 €</b>
<b>Report à nouveau au 01/01/2017</b>	<b>786 926 €</b>
Affectation résultat 2016	-15 089 €
Affectation résultat 2017	-194 155 €
Impact changement de méthode	-14 801 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU</b>	<b>562 882 €</b>

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dividende distribué sera de 60 € contre 59 € en 2016.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 55 € en 2013, 62 € en 2014, 60 € en 2015, 59 € en 2016 et 60 € en 2017.

## DIVIDENDE ANNUEL



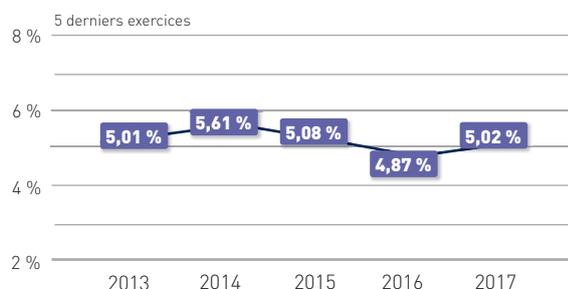
# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 1 100 €. Le résultat total distribué de 60 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,02 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année, soit 1 194,60 €.

*Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n*



### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élevaient respectivement à 10,60 % et 9,24 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

*Définition : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.*



Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

## CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

La société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La société de gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

## MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE SOFIDY ET DE PAREF GESTION

Au 30 septembre 2017, les honoraires de gestion de Sofidy passés en charges sont de 97 679 € et une commission d'arbitrage de 2 125 €. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, les honoraires passés en charges au titre de la commission de gestion de Paref Gestion sont de 30 277 € (8,85 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets).

## MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

1 679 479 euros, soit 87 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

258 000 euros, 13 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales :

Le Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (Comptabilité, Commercial, Juridique, Investissement, Asset et Property Management).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 740 956 €.

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent :
  - 1) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;
  - 2) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
  - 3) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de Paref Gestion et veille au respect, par Paref Gestion, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 38,55 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 49,14 € pour l'année 2017.

La valeur IFI de la part de CIFOCOMA s'élève à 1 142,84 €.

## RAPPEL

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

## VIE SOCIALE

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'expert avait initialement été nommé lors de l'assemblée générale du 4 juin 2013 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017. Compte tenu de la fin du mandat de la société de gestion Sofidy au 30 septembre 2017, cette dernière a décidé de ne renouveler le mandat de l'expert externe en évaluation que pour une année par voie d'avenant. Il est en conséquence proposé à la présente assemblée générale ordinaire de procéder à son renouvellement pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Charles COULON, Président
- Hélène KARSENTY
- Claude BON
- Jacqueline SOLSONA
- Francis BARTOUT
- Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- André GUITARD
- Yves Pascal BING

Les mandats suivants arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale :

- Hélène KARSENTY
- Claude BON
- Jacqueline SOLSONA

(cf. Nomination des membres du Conseil de surveillance en page 28)

### DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du Dépositaire issues de la réglementation, à savoir la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

# ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	12 007 263	24 203 000	11 994 820	24 015 000
Immobilisations en cours					
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-60 809		-70 251	
Provisions pour risques et charges					
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>11 946 455</b>	<b>24 203 000</b>	<b>11 924 569</b>	<b>24 015 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>					
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	6	25 477	25 477	19 960	19 960
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	5	824 941	824 941	462 424	462 424
Autres créances	6	-298	-298	1 575	1 575
Provision pour dépréciation des créances	5	-334 023	-334 023	-214 353	-214 353
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	-17 142	-17 142	-430 455	-430 455
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>498 955</b>	<b>498 955</b>	<b>-160 850</b>	<b>-160 850</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>DETTES</b>					
Dettes financières	8	-4 580 617	-4 580 617	-3 951 431	-3 951 431
Dettes d'exploitation	9	-492 938	-492 938	-363 799	-363 799
Dettes diverses	9	-502 671	-502 671	-391 222	-391 222
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-5 576 226</b>	<b>-5 576 226</b>	<b>-4 706 453</b>	<b>-4 706 453</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	6	398	398	399	399
Produits constatés d'avance	9	-3 182	-3 182	-11 895	-11 895
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>-2 784</b>	<b>-2 784</b>	<b>-11 496</b>	<b>-11 496</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>6 866 400</b>		<b>7 045 770</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>19 122 945</b>		<b>19 136 202</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		2 744 055			2 744 055
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>1</b>				
Primes d'émission ou de fusion		1 674 195			1 674 195
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-1 289 603			-1 289 603
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation		1 114			1 114
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>2</b>	2 820 287		29 585	2 849 872
<b>RÉSERVES</b>		323 885			323 885
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>3</b>	786 926	-15 089	-14 801	757 037
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4</b>	<b>1 016 838</b>	<b>-1 016 838</b>	<b>881 945</b>	<b>881 945</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>4</b>	-1 031 928	1 031 928	-1 076 100	-1 076 100
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>7 045 770</b>	<b>-</b>	<b>-179 370</b>	<b>6 866 400</b>

## HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	4 184 284	3 557 862
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

# COMPTE DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	1	+	1 445 828	1 475 251
Charges facturées	2	+	272 968	278 367
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes	1	+	10 503	23 622
Reprises de provisions	3	+	50 812	72 821
Transfert de charges immobilières		+		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>			<b>1 780 111</b>	<b>1 850 061</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits		-	-272 968	-278 367
Travaux de gros entretiens	4	-	-31 679	-48 111
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-	-22 869	-19 282
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	-	-8 942	-54 524
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	-	-137 297	-45 474
Charges d'intérêts des emprunts	7	-	-107 398	-108 549
Autres charges immobilières	4	-	-38 944	-17 680
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>			<b>-620 097</b>	<b>-571 987</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)</b>			<b>1 160 015</b>	<b>1 278 074</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		
Transfert de charges d'exploitation	8	+	-1	-2 163
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		+		
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>			<b>-1</b>	<b>-2 163</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Commission de la société de gestion	9	-	-127 956	-132 185
Charges d'exploitation de la société	10	-	-113 467	-83 713
Diverses charges d'exploitation	11	-	-36 646	-45 799
Dotations aux amortissements d'exploitation		-		
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation		-		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>			<b>-278 068</b>	<b>-261 697</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)</b>			<b>-278 069</b>	<b>-263 860</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dividendes des participations non contrôlées		+		
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+		
Reprises de provisions sur charges financières		+		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-		
Dépréciations		-		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>				
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels		+		2 625
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>				<b>2 625</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles		-		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>				
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>				<b>2 625</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>			<b>881 945</b>	<b>1 016 838</b>

# ANNEXE AUX COMPTES



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement n° 2016-03 homologué le 7 juillet 2016, ce règlement remplace le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998. Les principaux changements se sont portés sur la provision pour gros entretiens (PGE) et sur la présentation des états financiers (les dotations et reprises de PGE, les intérêts d'emprunts et les créances douteuses sont dorénavant classés en résultat de l'activité immobilière).

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

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

## PLACEMENTS IMMOBILIERS

### 1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles. La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),

- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du loyer.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers est en page 24.

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				-
Terrains et constructions	12 261 000		-58 693	12 202 307
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction				-
Autres		70 511	-2 822	67 688
<b>TOTAL</b>	<b>12 261 000</b>	<b>70 511</b>	<b>-61 515</b>	<b>12 269 995</b>
Amortissements	266 180		-3 448	262 732
	<b>11 994 820</b>			<b>12 007 263</b>

### 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE) est déterminé au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et est imputé en report à nouveau. L'impact net sur le report à nouveau s'est élevé à 15 K€ dont 70 K€ de dotation à la PGE et 85 K€ de reprise de la PGR.

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses provisionnelles sur N+1	85 052		60 808		85 052	60 808
Dépenses provisionnelles sur N+2						
Dépenses provisionnelles sur N+3						
Dépenses provisionnelles sur N+4						
Dépenses provisionnelles sur N+5						
<b>TOTAL</b>	<b>85 052</b>		<b>60 808</b>		<b>85 052</b>	<b>60 808</b>

# ANNEXE AUX COMPTES

## 3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2017.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2017.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 est de 825 K€. Les créances douteuses, pour 488 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 334 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 137 K€ et la reprise à 18 K€.

#### CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	336 706	182 908
Créances douteuses	488 235	279 516
Dépréciation des créances locataires	-334 023	-214 353
<b>TOTAL</b>	<b>490 918</b>	<b>248 071</b>

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Évolution des dépréciations	214 353	137 297	-17 627	334 023
<b>TOTAL</b>	<b>214 353</b>	<b>137 297</b>	<b>-17 627</b>	<b>334 023</b>

### 6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après.

#### AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	2 554	3 701
Syndics	25 477	19 960
Autres débiteurs	-2 851	-2 126
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>25 180</b>	<b>21 535</b>
Charges constatées d'avance	398	399
<b>TOTAL</b>	<b>25 578</b>	<b>21 934</b>

### 7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à -17 K€ contre -430 K€ au 31 décembre 2016.

Un financement de 1 M€ a été mis en place auprès de la société générale pour couvrir les découverts.

Lors du changement de société de gestion, tous les découverts autorisés ont été supprimés. Suite à la reprise de la gestion de la SCPI par PAREF Gestion, il a été négocié, pour faire face aux dépenses, deux découverts de 250 K€.

## 8. Dettes financières

Un nouveau financement sur 2017 a été mis en place pour un montant de 1 M€. 374 K€ ont été remboursés sur l'exercice.

#### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	4 184 284	3 557 862
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>4 184 284</b>	<b>3 557 862</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>396 333</b>	<b>393 569</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 580 617</b>	<b>3 951 431</b>

#### ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>				
Emprunts amortissables	324 761	1 394 816	1 685 038	3 404 615
Emprunts «in fine»				-
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	114 710	423 035	241 923	779 669
Emprunts «in fine»				-
<b>TOTAL</b>	<b>439 471</b>	<b>1 817 851</b>	<b>1 926 962</b>	<b>4 184 284</b>

#### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	4 184 284	3 557 862
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>4 184 284</b>	<b>3 557 862</b>

#### CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXES

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
Refinancement SG - 1 000 000 €	985 277	1,65	18 848
Fbg Montmartre - Paris	112 787	3,12	2 826
Av. G. Clemenceau - Biscarosse	136 811	2,47	5 517
Rue Boulangier - Paris	145 939	2,92	6 651
Rue d'Erlon - Nantes	69 797	2,92	3 181
Rue Saint-Marc - Paris	203 045	2,92	9 254
Rue Richer - Paris	67 256	3,02	3 196
Avenue de Villiers - Paris	338 404	3,45	9 639
Bd Carnot - Angers	240 643	3,45	6 854
Rue de Maubeuge - Paris	63 982	3,50	1 827
Rue Gambetta - Lille	135 465	3,49	3 866
Maréchal de Lattre - Fréjus	132 781	3,49	3 866
Rue de Maubeuge - Paris	131 485	3,27	7 500
Rue de Ribière - 75019 Paris	49 184	4,07	1 639
27 rue de Paris - 03200 Vichy	67 140	4,10	2 240
36 place des Arcades -51200 Épernay	157 739	4,18	5 404
Cours Maréchal de Lattre de Tassigny - Blaye	112 188	4,15	3 907
Paris Sèvres-Beaubourg	254 695	3,90	8 837
<b>TOTAL</b>	<b>3 404 615</b>		

## 9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer.

Le compte État pour 96 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende 2017 s'élève à 395 K€.

Les produits constatés d'avance concernent des loyers et charges facturés d'avance.

### AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créditeurs	288 127	239 204
Fournisseurs et comptes rattachés	110 137	72 373
État et autres collectivités	95 833	50 719
Autres créditeurs	106 584	36 513
Dividendes	394 929	356 212
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>995 609</b>	<b>755 022</b>
Produits constatés d'avance	3 182	11 895
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>998 791</b>	<b>766 916</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (153 €) et la prime d'émission. Cette dernière correspond à la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale.

#### 2. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Un bien situé à Saint-Germain-en-Laye a été vendu le 20 mars 2017 pour un prix de 85 K€ dégageant une plus-value de 26 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 2,8 M€.

#### PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins-values
À nouveau au 1 <sup>er</sup> janvier 2017				2 820 287
Ventes 2017				
Immeuble St-Germain-en-Laye	85 000	59 269		25 731
Impôts / commissions		-3 854		3 854
<b>TOTAL</b>	<b>85 000</b>	<b>55 415</b>	<b>-</b>	<b>2 849 872</b>

#### 3. Report à nouveau

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens s'est élevé à + 15 K€.

## 4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 881 945 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 1 076 100 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016, soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 1 016 838 €

Distribution = 1 031 928 €

Le solde en report à nouveau = - 15 089 €

## COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

### RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 1,4 M€ contre 1,5 M€ pour 2016 en légère baisse. Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée perçus.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 273 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 184 K€ et les taxes (impôts fonciers) pour 89 K€.

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 33 K€. Cette information est développée ci-avant (note 2 page 17). Et à une reprise pour créances douteuses de 18 K€.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 367 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 214 K€, de gros entretiens pour 32 K€ et taxes pour 121 K€), ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires.

#### 5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 9 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant (note 2 page 17).

#### 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 137 K€.

#### 7. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 107 K€ (108 K€ pour 2016). Un détail des dettes financières est fourni ci-avant (note 8 page 18).

# ANNEXE AUX COMPTES

## RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### 8. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

### 9. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 127,9 K€ (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 2 K€ (de 2,5 % du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0 €
- Commission sur mutation des parts : 0 €

### 10. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 17,6 K€, du dépositaire pour 10,1 K€, de location pour 11,2 K€, d'avocats pour 28,3 K€, liés à l'emprunt pour 14,3 K€, techniques et d'expertises pour 12,3 K€, d'évaluation du patrimoine pour 14,3 K€ et les impôts et taxes pour 5 K€.

### 11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 16,5 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 17,9 K€.

## RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 0 €.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Peref Gestion détaillées en note 9 ci-dessus.

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

## RÉSULTAT PAR PART

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en baisse par rapport à 2016.  
Le résultat par part s'établit par conséquent à 49,17 € par part en 2017 contre 56,70 € en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	75,13	98,51	83,19	96,17	85,21	95,79	83,57	99,82	81,20	100,00
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,27	0,36	0,16	0,18	-	-	-	-	-	-
Produits divers (2)	0,86	1,13	3,15	3,64	3,74	4,21	0,15	0,18	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>76,26</b>	<b>100,00</b>	<b>86,51</b>	<b>100,00</b>	<b>88,96</b>	<b>100,00</b>	<b>83,72</b>	<b>100,00</b>	<b>81,20</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	6,27	8,22	7,35	8,49	7,48	8,41	7,37	8,80	7,13	8,79
Autres frais de gestion (3)	12,12	15,90	6,12	7,08	6,41	7,21	7,15	8,54	8,37	10,31
Charges locatives et entretien du patrimoine	3,99	5,24	5,70	6,59	6,22	7,00	4,93	5,89	5,21	6,42
Charges financières	4,96	6,50	7,00	8,09	6,68	7,51	6,05	7,23	5,99	7,37
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>27,35</b>	<b>35,86</b>	<b>26,17</b>	<b>30,25</b>	<b>26,80</b>	<b>30,13</b>	<b>25,50</b>	<b>30,46</b>	<b>26,71</b>	<b>32,89</b>
<b>AMORTISSEMENT NET</b>										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	-5,10	-6,69	-0,30	-0,35	-0,29	-0,32	1,52	1,82	0,50	0,61
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	4,82	5,94
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-5,10</b>	<b>-6,69</b>	<b>-0,30</b>	<b>-0,35</b>	<b>-0,29</b>	<b>-0,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,82</b>	<b>5,32</b>	<b>6,55</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>22,25</b>	<b>29,17</b>	<b>25,86</b>	<b>29,90</b>	<b>26,51</b>	<b>29,80</b>	<b>27,02</b>	<b>32,27</b>	<b>32,03</b>	<b>39,44</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>54,02</b>	<b>70,83</b>	<b>60,64</b>	<b>70,10</b>	<b>62,44</b>	<b>70,20</b>	<b>56,70</b>	<b>67,73</b>	<b>49,17</b>	<b>60,56</b>
Variation report à nouveau	6,02		2,44		4,24		-0,90		-10,83	
Variation autres réserves	-		-		-		-			
Revenus distribués	48,00		58,20		58,20		57,60		60,00	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>17 935</b>									

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

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

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y compris prime d'émission	4 418 250	0	4 418 250
Cessions d'immeubles	2 728 917	-12 443	2 716 474
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	2 820 287	29 585	2 849 872
Bénéfice hors plus-values de cession	1 016 838	-134 893	881 945
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 111 925	-29 890	1 082 035
Variation des dettes à long terme	3 557 862	626 422	4 184 284
Variation des dettes à court terme	1 148 591	243 351	1 391 942
Dotations nettes aux provisions	81 747	-18 155	63 593
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>16 884 417</b>	<b>703 977</b>	<b>17 588 395</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	14 723 737	0	14 723 737
Commissions de souscription	316 034	0	316 034
Frais d'acquisition	973 569	0	973 569
Variation des valeurs réalisables	269 605	246 492	516 097
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	1 031 928	44 172	1 076 100
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>17 314 872</b>	<b>290 665</b>	<b>17 605 537</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>-430 455</b>	<b>413 313</b>	<b>-17 142</b>
Passif exigible	-1 148 591	-243 351	-1 391 942
Variation des valeurs réalisables	269 605	246 492	516 097
Solde du dividende	-356 212	-38 717	-394 929
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>-1 665 652</b>	<b>377 737</b>	<b>-1 287 916</b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2017 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
2 744 055	514

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \*

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	815,00	1 015,00	1 036,83	1 100,37	1 130,00
Prix d'exécution moyen annuel	995,19	1 018,39	1 087,99	1 116,53	1 100,00
Prix acheteur correspondant	884,99	1 102,17	1 126,00	1 195,00	1 194,60
Dividende versé au titre de l'année **	55,00	62,00	60,00	59,00	60,00
Rentabilité de la part en %	5,01	5,61	5,08	4,87	5,02
Report à nouveau cumulé par part	37,14	39,58	43,88	43,04	31,00

\* 5 derniers exercices

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

Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2017
Nombre de parts échangées
134

Ordres en cours au 31/12/2017		
Nombre de parts à la vente	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
73	0	0

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	112	0,66	1 mois	0	77
2014	202	1,39	1 mois	0	308
2015	251	1,4	1 mois	29	77
2016	298	1,94	1 mois	0	3
2017	134	0,70	1 mois	0	1 463 **

\* 5 derniers exercices

\*\* Il s'agit des seules rémunérations facturées par Paref Gestion. Nous n'avons pas d'information sur le montant facturé par Sofidy.

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
77	AULNAY-VAIRES	Centre commercial du Parc	juil-68	Commerce	202	26 226		26 226	
<b>TOTAL ACQUISITION 1968</b>					<b>202</b>	<b>26 226</b>	<b>330 000</b>	<b>26 226</b>	<b>330 000</b>
75	PARIS	Rue de Belleville	déc-69	Bureau	78	25 823		25 823	
45	FLEURY-LÈS-AUBRAIS	Centre commercial Lamballe	déc-69	Commerce	504	73 960		73 960	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1969</b>					<b>582</b>	<b>99 783</b>	<b>1 060 000</b>	<b>99 783</b>	<b>1 174 000</b>
93	AULNAY-SOUS-BOIS	Rue Jacques Duclos	juil-74	Commerce	45	32 211		32 211	
<b>TOTAL ACQUISITION 1974</b>					<b>45</b>	<b>32 211</b>	<b>205 000</b>	<b>32 211</b>	<b>205 000</b>
75	PARIS	Rue Daubenton	mars-76	Commerce	322	272 104		232 104	
75	PARIS	Rue de la Convention	juil-76	Commerce	128	73 176		73 176	
93	MONTREUIL	Centre commercial Croix de Chavaux	sept-76	Commerce	112	42 686		42 686	
75	PARIS	Place d'Aligre	oct-76	Commerce	463	256 114		256 114	
33	BLANQUEFORT	Centre commercial La Renney	oct-76	Commerce	82	28 700		28 700	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1976</b>					<b>1 107</b>	<b>672 780</b>	<b>4 430 000</b>	<b>632 780</b>	<b>4 365 000</b>
78	LA CELLE-SAINT-CLOUD	Avenue Lamartine	mars-77	Commerce	127	39 538		39 538	
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Rue de Pologne	juin-77	Commerce	230	82 665		82 665	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1977</b>					<b>357</b>	<b>122 203</b>	<b>1 190 000</b>	<b>122 203</b>	<b>1 150 000</b>
63	CLERMONT-FERRAND	Centre commercial Clermont Nord	oct-79	Commerce	171	89 208		89 208	
<b>TOTAL ACQUISITION 1979</b>					<b>171</b>	<b>89 208</b>	<b>410 000</b>	<b>89 208</b>	<b>390 000</b>
75	PARIS	Boulevard Montparnasse	janv-85	Commerce	65	129 147		129 147	
75	PARIS	Rue Montmartre	mai-85	Commerce	137	173 595		173 595	
50	SAINT-LÔ	Centre commercial Intermarché	mai-85	Commerce	184	168 811		168 811	
44	ORVAULT	Rue Jules Verne	juin-85	Commerce	369	251 542		251 542	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1985</b>					<b>755</b>	<b>723 095</b>	<b>2 270 000</b>	<b>723 095</b>	<b>2 250 000</b>
93	SAINT-DENIS	Rue de la République	oct-88	Commerce	17	67 687		67 687	
<b>TOTAL ACQUISITION 1988</b>					<b>17</b>	<b>67 687</b>	<b>135 000</b>	<b>67 687</b>	<b>132 000</b>
78	LE CHESNAY	Rue de Glatigny	sept-89	Commerce	58	121 959		121 959	
<b>TOTAL ACQUISITION 1989</b>					<b>58</b>	<b>121 959</b>	<b>145 000</b>	<b>121 959</b>	<b>145 000</b>
75	PARIS	Rue de Rennes	déc-93	Commerce	49	65 568		65 568	
<b>TOTAL ACQUISITION 1993</b>					<b>49</b>	<b>65 568</b>	<b>980 000</b>	<b>65 568</b>	<b>980 000</b>
75	PARIS - ST-ANTOINE (42)	Rue Saint-Antoine	sept-94	Commerce	60	171 651		169 286	
75	PARIS - ST-ANTOINE (38)	Rue Saint-Antoine	sept-94	Commerce	85	171 651		169 286	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1994</b>					<b>145</b>	<b>340 937</b>	<b>1 230 000</b>	<b>340 937</b>	<b>1 180 000</b>
75	PARIS	Rue de Sévigné	janv-99	Commerce	35	185 976		185 976	
75	PARIS	Avenue Mozart	févr-99	Commerce	72	270 127		270 127	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1999</b>					<b>107</b>	<b>456 104</b>	<b>1 060 000</b>	<b>456 104</b>	<b>1 000 000</b>
75	PARIS	Rue Croix des Petits Champs	avr-00	Commerce	66	199 047		199 047	
<b>TOTAL ACQUISITION 2000</b>					<b>66</b>	<b>199 047</b>	<b>470 000</b>	<b>199 047</b>	<b>460 000</b>
69	LYON	Avenue Jean Jaurès	nov-09	Commerce	124	350 000		350 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2009</b>					<b>124</b>	<b>350 000</b>	<b>470 000</b>	<b>350 000</b>	<b>460 000</b>
75	PARIS	Rue du Fbg Saint-Martin	déc-10	Commerce	95	520 000		520 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2010</b>					<b>95</b>	<b>520 000</b>	<b>570 000</b>	<b>520 000</b>	<b>560 000</b>
51	ÉPERNAY - PORTE LUCAS	Rue de la Porte Lucas	janv-11	Commerce	156	400 000		400 000	
51	ÉPERNAY - FLODOARD	Rue Flodoard	janv-11	Commerce	55	160 000		160 000	
75	PARIS	Rue Beaubourg	mars-11	Commerce	54	296 500		296 500	
75	PARIS	Rue de Sèvres	mars-11	Commerce	52	410 000		410 000	

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
33	BLAYE	Cours Maréchal de Lattre de Tassigny	mai-11	Commerce	164	285 000		285 000	
51	ÉPERNAY - ST-THIBAULT	Rue Saint-Thibault	juin-11	Commerce	155	320 000		320 000	
03	VICHY	Rue de Paris, Vichy	oct-11	Commerce	65	140 000		140 000	
75	PARIS	Rue Henri Ribière	déc-11	Commerce	68	195 000		195 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>769</b>	<b>2 206 500</b>	<b>2 625 000</b>	<b>2 206 500</b>	<b>2 616 000</b>
75	PARIS	Rue de Maubeuge	sept-12	Commerce	145	640 000		640 000	
75	PARIS	Rue d'Aboukir	sept-12	Commerce	97	485 000		485 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>242</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 360 000</b>
83	FRÉJUS - MARECHAL DE LATTRE	Rue Maréchal de Lattre	mars-13	Commerce	116	269 000		269 000	
59	LILLE	Rue Gambetta	avr-13	Commerce	104	270 000		270 000	
38	DOMÈNE	Rue Marius Charles	avr-13	Commerce	196	260 000		260 000	
49	ANGERS	Boulevard Carnot	juin-13	Commerce	418	500 000		500 000	
83	FRÉJUS - ALGER	Boulevard d'Alger	juin-13	Commerce	141	580 000		580 000	
75	PARIS	Avenue de Villiers	juin-13	Commerce	97	810 000		810 000	
75	PARIS	Rue Richer	sept-13	Commerce	24	220 000		220 000	
75	PARIS	Rue Saint-Marc	nov-13	Commerce	89	646 741		645 000	
83	FRÉJUS - JEAN JAURÈS	Rue Jean Jaurès	déc-13	Commerce	107	245 000		245 000	
44	NANTES	Rue d'Erlon	déc-13	Commerce	69	220 000		220 000	
75	PARIS	Rue René Boulanger	déc-13	Commerce	59	470 000		470 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>1 420</b>	<b>4 490 741</b>	<b>4 653 000</b>	<b>4 489 000</b>	<b>4 573 000</b>
40	BISCAROSSE	Av. Georges Clemenceau	août-14	Commerce	130	355 000		355 000	
75	PARIS	Rue du Fbg Montmartre	oct-14	Commerce	19	180 000		180 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2014</b>					<b>149</b>	<b>535 000</b>	<b>570 000</b>	<b>535 000</b>	<b>590 000</b>
<b>TOTAL</b>					<b>6 457</b>	<b>12 244 049</b>	<b>24 203 000</b>	<b>12 202 308</b>	<b>23 920 000</b>

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par BNP Paribas Real Estate.

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France hors Paris	790	412 972	2 135 000	412 972	2 087 000
12 régions les + importantes *	1 278	2 285 242	2 763 000	2 285 242	2 753 000
Autres régions	4 389	9 545 834	19 305 000	9 504 093	19 080 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 457</b>	<b>12 244 049</b>	<b>24 203 000</b>	<b>12 202 308</b>	<b>23 920 000</b>
Bureau	6 379	12 218 226	24 013 000	12 176 485	23 716 000
Activité	78	25 823	190 000	25 823	204 000
Commerce	6 457	12 244 049	24 203 000	12 202 308	23 920 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 457</b>	<b>12 244 049</b>	<b>24 203 000</b>	<b>12 202 308</b>	<b>23 920 000</b>

\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

## CESSION 2017

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente	Valeur HD 2016		Date de vente
						K€	Comptable	Estimée	
							K€	K€	
78100	ST-GERMAIN-EN-LAYE	175 rue du Président Roosevelt	févr-89	Commerce	60	85 000	58 693	95 000	mars-17

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice 2017 marqué au 1<sup>er</sup> octobre 2017, par le changement de notre gérance au profit de Paref Gestion dont le mandat a été attribué lors de l'Assemblée Générale du 1er juin 2017.

Votre Conseil s'est réuni 5 fois en 2017 pour assurer les conseils et AG avec l'ancienne gérance, les contacts avec la nouvelle gérance et en mars 2018 pour la présentation des comptes 2017, la gestion locative ainsi que les résolutions soumises aux associés pour l'Assemblée générale du 14 juin 2018.

Les informations essentielles vous sont parvenues simultanément avec le Bulletin trimestriel en particulier :

- Le rétablissement de nos statuts en mars 2017 par "contrainte" de l'AMF avec une approbation forte des associés lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 mars 2017. Elle a mis un point final à une confrontation juridique inextricable qui aurait pu signer le naufrage de votre SCPI. Par ailleurs, cette clarification a été exigée par tous les gérants consultés.

- La reprise aux trois quarts d'une année avec des dossiers parvenus sous format non directement exploitables a été plus longue et plus laborieuse que prévu, d'où la difficulté pour Paref Gestion d'établir un rapport complet pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Sa valorisation HD 2017 s'élève à 24 203 K€ contre 23 920 K€ en 2016.

Nous attendons les évaluations 2018 pour connaître le sens de la variation 2018 du patrimoine. Le conseil a donné son accord pour vendre certains locaux dont les emplacements ne sont plus opérationnels ou inoccupés, ce qui devrait œuvrer à la reconstitution de la trésorerie.

## LES COMPTES

Les loyers s'élèvent à 1 445 828 € en baisse de 2 % par rapport à 2016 et permettent un résultat net de 881 945 €. Ce résultat est en baisse du fait que deux locataires importants ne paient pas leurs loyers. Ils représentent à eux deux 20 % de nos recettes. Ils profitent du changement de gérance qui a perturbé les procédures compte tenu que Sofidy n'a pas souhaité achever le traitement de ces contentieux.

Les charges de l'activité immobilière regroupent en particulier :

Charges d'emprunt : 107 398 € quasiment identiques à l'année précédente.

Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers : 137 297 €, en hausse de 6 %.

Charges immobilières proprement dites : 102 434 € en légère baisse.

Les créances douteuses s'élèvent à 488 K€ provisionnées pour 334 K€.

Valeur comptable : 383 € contre 393 en 2016.

Valeur de réalisation : 1 066 €.

Valeur de reconstitution : 1 266 € par part.

## DIVIDENDE

La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre a été perturbée par l'arrêt de tous les comptes bancaires et du fait que notre trésorerie a été totalement investie. Cette sensibilité sera gérée avec prudence par la gérance au cours du prochain exercice. La distribution pour l'exercice 2017 est de 60 € par part contre 57,60 € en 2016.

## RÉSOLUTIONS

Notre examen, pratiqué sur les comptes et la gestion, nous conduit à vous recommander de voter positivement pour l'ensemble les résolutions proposées, particulièrement pour les résolutions à titre extraordinaire relatives aux modifications et changement d'adresse, obligatoires pour le fonctionnement de votre SCPI et pour lesquelles le quorum de 50 % est requis.

Nous vous recommandons le soutien aux trois conseillers qui se représentent à vous pour l'action qu'ils ont déployée en faveur de votre SCPI.

- L'association APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA

- Monsieur Claude BON, à titre personnel, associé lors de la création de la SCPI,

- Madame Hélène KARSENTY, Présidente de Conseils de surveillance de SCPI, ex-Administrateur Filiale France Multinationale.

Pour éviter les frais d'une seconde convocation, nous vous demandons d'être présents à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent comme votre président Charles Coulon dont le rôle est de vous représenter.

Votre Conseil de surveillance dévoué, le 14 mai 2018

### Charles COULON

Président du Conseil de Surveillance Cifocoma

22 chemin de l'Abreuvoir

78860 Saint-Nom-la-Bretèche

06 19 83 59 84

charles.coulon@sf.fr

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Charles COULON (Président)
- Hélène KARSENTY
- Francis BARTOUT
- Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- André GUITARD
- Claude BON
- Yves-Pascal BING
- L'APPSCPI représentée par Mme Jacqueline SOLSONA

## Trois des huit mandats arrivent à échéance :

- Hélène KARSENTY
- Claude BON
- L'APPSCPI représentée par Mme Jacqueline SOLSONA

## Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	APPSCPI	Représentée par Jacqueline SOLSONA	72	Association à but non lucratif pour l'aide et la protection de chaque porteur de part de SCPI	1
2	BON	Claude	73	Retraité - Carrière au sein des Services Financiers d'une multinationale de l'informatique et la Direction d'entreprises familiales essentiellement liées au tourisme Dirige la Société familiale SOPADEV (activité de gestion d'hébergements de vacances)	12
3	KARSENTY	Hélène	68	Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	20

## Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	JEZIC	Nicolas	74	Retraité	80

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

VOYAGES AU GÔÛT DU MONDE

Sur place ou à emporter

SANDWICHS, SALADES  
ET PASTAS SUR MESURE

PRODUITS DES RÉGIONS DU MONDE  
DESSERTS DE FABRICATION MAISON

VOYAGES AU GÔÛT DU MONDE

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 le **31 décembre 2017**, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **CIFOCOMA SCPI**, 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 la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2 - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

### RÈGLES ET PRINCIPES COMPTABLES

Le paragraphe 2 de la note « Placements immobiliers » de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour gros entretiens.

Le montant de la provision est net des reprises effectuées. L'impact du changement de méthode intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 entre la PGR qui résultait d'un calcul forfaitaire et la PGE qui tient compte d'une évaluation immeuble par immeuble, a eu un impact de -15 K€ qui a été déduit du report à nouveau.

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

### ESTIMATIONS COMPTABLES

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2017 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques dans le domaine immobilier.

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 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 9 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire 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 ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 2017

#### 1) Commissions de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de :

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

Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'est élevée à **97 679 € HT** pour SOFIDY et à **30 277 € HT** pour PAREF GESTION.

#### 2) Commissions de souscription

La société de gestion 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 2017**, car il n'y a pas eu d'augmentation du capital.

#### 3) Commissions sur arbitrages

La société de gestion est rémunérée au titre des cessions d'immeubles moyennant une commission sur arbitrage fixée à **2,5 % HT** du prix de vente des immeubles cédés par la société. Cette commission est prélevée sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

Au titre de l'exercice 2017, la SCPI CIFOCOMA a pris en charge **une rémunération pour SOFIDY de 2 125 € HT**.

#### 4) Commissions de cession de parts

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission égale à **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 9 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

---

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre PAREF GESTION et le dépositaire en ce qui concerne la durée de son mandat et les conditions de nomination de ce dernier.

*La Société de Gestion*

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

<b>Résultat au 31/12/2017</b>	<b>881 945 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	771 837 €
Résultat distribuable au 31/12/2017	1 653 782 €
Distribution 2017	1 076.100 €
Impact changement de méthode*	14 801 €
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2017</b>	<b>562 882 €</b>

\*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretien.

En conséquence, le résultat pour une part est de 49,17 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 60,00 euros.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2017 à :

La valeur comptable	6 866 400 €, soit 383 € par part
---------------------	----------------------------------

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### Constatation de la valeur de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

La valeur de réalisation	19 122 945 €, soit 1 066 € par part
La valeur de reconstitution	22 703 201 €, soit 1 266 € par part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et après autorisation du Conseil de surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 paragraphe 2 des statuts, autorise la société de gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) après avis du Conseil de surveillance et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 30 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation de distribution de dividendes

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

### Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de surveillance à la somme de 2 300 euros pour l'exercice 2018, 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.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

### Transfert de la gestion de la SCPI

Après avoir constaté que la gestion de la SCPI a été transférée le 1<sup>er</sup> octobre 2017 de la société SOFIDY à PAREF GESTION,

L'Assemblée Générale prend acte que la société SOFIDY a perçu 8,85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 septembre 2017 et que PAREF GESTION, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, est autorisée à percevoir 8,85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement du mandat de la société de gestion pour l'exercice 2019 et approbation de sa rémunération au titre dudit exercice

Après avoir constaté que la société PAREF GESTION a été nommée en qualité de société de gestion à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 et ce, jusqu'au 31 décembre 2018,

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de société de gestion pour toute la durée de l'exercice 2019 et approuve sa rémunération au titre de la gestion de la SCPI sur ledit exercice et sur l'exercice 2018 selon les modalités suivantes :

#### 1) Commission de gestion :

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

#### 2) Commission de souscription :

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

#### 3) Commission de cession de parts :

- au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, PAREF GESTION percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur,  
- au titre des frais de dossier lors du traitement des successions, donations et cessions directes de parts entre associés, PAREF GESTION percevra une rémunération forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 € TTC).

#### 4) Commission sur arbitrages :

Au titre de la cession des immeubles, PAREF GESTION percevra une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT du prix de vente des immeubles cédés.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement partiel des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 17 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de huit membres désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- L'association APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- Monsieur Claude BON
- Madame Hélène KARSENTY

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	APPSCPI	Représentée par Jacqueline SOLSONA	72	Association à but non lucratif pour l'aide et la protection de chaque porteur de part de SCPI	1
2	BON	Claude	73	Retraité - Carrière au sein des Services Financiers d'une multinationale de l'informatique et la Direction d'entreprises familiales essentiellement lié au tourisme	12
3	KARSENTY	Hélène	68	Dirige la Société familiale SOPADEV (activité de gestion d'hébergements de vacances) Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	20

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	JEZIC	Nicolas	74	Retraité	80

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Allocation d'un budget communication au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale alloue un budget communication au Conseil de surveillance d'un montant de 3 000 euros pour l'année 2018, pour couvrir les frais d'impression et d'envoi, si besoin est, en cas d'information particulière vers les associés en dehors de l'Assemblée Générale.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à terme, à l'issue de la présente Assemblée Générale, du mandat d'Expert externe en évaluation de BNP Paribas Real Estate, et prend acte de ce que la Société de gestion propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale prend acte de la décision de la société de gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

#### Ancien article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à EVRY cedex (91026), 303 square des Champs Elysées. »

#### Nouvel article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 153, boulevard Haussmann. »

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans le même département

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la société de gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303, square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

#### Nouvel article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 153, boulevard Haussmann. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.





## CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Siège social : 303, Square des Champs Elysées – 91026 Evry Cedex

Adresse de l'établissement secondaire : 8, rue Auber – 75009 Paris

301 482 733 RCS Evry

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-09  
en date du 16 avril 2013.

### PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille  
Siège social : 8 rue Auber - 75009 Paris  
T +33 (0)1 40 29 86 86  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €  
380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008  
Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

