

CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2010



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2010	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2010	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	7
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	10
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	14
Perspectives	15
Présentation des résolutions	15
Rapport financier sur l'exercice 2010	16
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe aux comptes annuels	22
Tableau de composition du patrimoine	27
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	30
Rapports du Commissaire aux Comptes	32
Projets de résolutions	35

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

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

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010

M. Charles COULON, Président	22, Chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	06.19.83.59.84
M. André GUITARD, Vice-Président	13, rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l'APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02
M. Denys ARBOUCALOT	7, rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	06.80.65.23.14
M. Francis BARTOUT	8, route de Saint Genies 34490 PAILHES	06.65.44.44.61
M. Régis GALPIN	1 rue de Fitte 91830 AUVERNAUX	01.64.93.83.46
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société BPJC	10, rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL	79, rue de la Santé 75013 PARIS	01.45.89.47.57

Société de Gestion

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

Commissaires aux Comptes

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

Informations

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

CHIFFRES CLES 2010

En euros	31.12.10		31.12.09	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
<u>Compte de résultat</u>				
Produits	1 318 677		1 419 494	
dont loyers	927 989		1 049 471	
Charges	643 578		683 290	
Résultat	675 099	41,19	736 204	44,92
Bénéfice distribuable	1 162 149		896 750	
Dividende	656 831	40,08	409 700	25,00
<u>Capital et autres éléments du bilan</u>				
Capital social	2 604 825		2 507 364	
Total des capitaux propres	6 593 855		5 506 762	
Immobilisations locatives	6 024 097		5 536 468	
Dettes bancaires	226 575		240 548	
Nombre de parts	17 025		16 388	
Nombre d'associés	446		419	
Capitalisation ⁽²⁾	14 430 350		13 164 946	
<u>Patrimoine</u>				
Valeur vénale / expertises hors droits	13 802 500	810,72	13 154 600	802,70
Valeur comptable	6 593 855	387,30	5 506 762	336,02
Valeur de réalisation	14 430 350	847,60	13 164 946	803,33
Valeur de reconstitution	16 615 332	975,94	14 231 268	868,40
Surface du patrimoine	5 288 m²		5 512 m ²	
Taux d'occupation financier	79,45%		84,82%	

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

⁽²⁾ en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation)

<u>Marché des parts</u>				
Nombre de parts échangées sur l'exercice	98			68
Dernier prix net vendeur connu au 31 décembre ⁽³⁾	723,00			515,71
Dernier prix net acheteur frais inclus connu au 31 décembre ⁽³⁾	785,09			560,00
Rentabilité nette de l'exercice ⁽⁴⁾	7,16%			3,52%

⁽³⁾ la dernière confrontation connue sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/11/2010

L'augmentation de capital qui s'est clôturée le 27/12/2010 a été réalisée sur la base d'un prix de souscription de 785 €

⁽⁴⁾ dividende annuel rapporté au dernier prix d'achat tous frais inclus connu au 1^{er} janvier

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

Commerces

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4 et 5,5 %) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

Bureaux

Avec des volumes de transaction en hausse de 16 % par rapport à 2009, les bureaux représentent toujours l'essentiel (64 %) des opérations réalisées par les investisseurs. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes transactions, et par la poursuite du repli des taux « prime ». Ce phénomène reste cependant limité aux actifs les moins risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actifs les moins adaptés.

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

- réaliser une augmentation de capital modeste (500 K€) permettant de poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine de votre SCPI,
- réaliser des arbitrages ciblés portant sur des actifs vacants et n'entrant plus dans les critères d'investissement,
- investir dans de nouveaux actifs murs de commerces en concertation avec votre Conseil de Surveillance,
- mettre en œuvre les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation, de la facturation et du recouvrement,
- défendre avec force les intérêts de votre SCPI dans le contentieux qui l'oppose à votre ancienne Société de Gestion UFFI REAM et agir pour faire évoluer la situation sur l'actif du quai de Jayr à Lyon.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL

Dans le cadre de la quinzième résolution adoptée par l'Assemblée Générale annuelle du 8 juin 2010, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 19 novembre pour se clôturer le 27 décembre 2010, pour un montant de 500 045 € correspondant à 637 parts au prix unitaire de 785 €. Malgré son volume modeste, cette augmentation de capital a reçu un accueil mitigé des épargnants en raison des menaces que continue de faire peser UFFI REAM sur la SCPI en maintenant sa demande de dommages et intérêts sur la société et en menant à sa guise l'indivision de l'immeuble du Quai de Jayr. La Société SOFIDY, pour faciliter l'augmentation de capital, et confiante dans les résultats de sa gestion, a souscrit 153 parts lors de l'augmentation de capital.

Le nombre de parts au 31 décembre 2010 s'établit à 17 025. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acheteur au 31 Décembre
2006	2 507 364 €	Néant	16 388	408	Néant	622,00 €
2007	2 507 364 €	Néant	16 388	406	Néant	660,00 €
2008	2 507 364 €	Néant	16 388	407	Néant	709,57 €
2009	2 507 364 €	Néant	16 388	419	Néant	560,00 €
2010	2 604 825 €	500 045 €	17 025	446	8 148,91 €	785,00 €

MARCHE SECONDAIRE

Marché organisé avec intervention de la société de gestion

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

Au cours des confrontations réalisées en 2010, les prix d'exécution établis sont les suivants :

- 26/02/2010	Prix d'exécution : 486,24 €	Prix acheteur : 528,00 €	Quantité : 17 parts
- 31/03/2010	Prix d'exécution : 515,71 €	Prix acheteur : 560,00 €	Quantité : 20 parts
- 30/04/2010	Prix d'exécution : 552,55 €	Prix acheteur : 600,00 €	Quantité : 2 parts
- 31/05/2010	Prix d'exécution : 610,00 €	Prix acheteur : 662,39 €	Quantité : 2 parts
- 30/06/2010	Prix d'exécution : 610,00 €	Prix acheteur : 662,39 €	Quantité : 3 parts
- 30/07/2010	Prix d'exécution : 610,56 €	Prix acheteur : 662,99 €	Quantité : 28 parts
- 31/08/2010	Prix d'exécution : 617,01 €	Prix acheteur : 670,00 €	Quantité : 4 parts
- 29/10/2010	Prix d'exécution : 723,00 €	Prix acheteur : 785,09 €	Quantité : 18 parts
- 30/11/2010	Prix d'exécution : 723,00 €	Prix acheteur : 785,09 €	Quantité : 4 parts

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

Au total, ce sont donc 98 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 0,58 % du nombre total de parts au 31/12/2010). Au 31 décembre 2010, aucune part n'était en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2010, 10 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2010, 89 parts (10 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

= > **Au total 197 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2010 soit 1,16 % du capital de votre SCPI.**

Fluidité du marché secondaire des parts

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

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	avec intervention de la société de gestion	sans intervention de la société de gestion					
			au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2006	35	NC	0,21 %	0,21 %	NS	0	669 €
2007	130	-	0,79 %	0,79 %	NS	21	2 486 €
2008	258	33	1,78 %	1,78 %	NS	6	NC
2009	68	33	0,62 %	0,62 %	NS	0	782 €
2010	98	10	0,66 %	0,63 %	NS	0	1 746 €

* hors décès et successions

NC : non connu

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2010

Au cours de l'exercice 2010, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un commerce de centre-ville situé Faubourg Saint-Martin à Paris (10^{ème}) et loué à une agence Bouygues Télécom pour un prix de revient de 554 150 €. La rentabilité immédiate de cet investissement s'élève à 5,98 %.

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Un emprunt bancaire de 240 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + 1,00 %), amortissable sur 15 ans, a été mis en place au cours de l'exercice précédent. L'investissement réalisé en 2010 a été entièrement financé sur fonds propres. En conséquence, la dette bancaire au 31 décembre 2010 s'établit à 225 956 € et le coût moyen de la dette sur l'exercice ressort à 1,87 %.

ARBITRAGES 2010

Au cours de l'exercice 2010, la Société de Gestion a poursuivi une politique d'arbitrage consistant à céder les actifs vacants n'entrant plus dans la cible de la Société. A noter que les prix de vente se sont établis en moyenne 4,97 % au-delà des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009.

Les cessions de l'exercice ont porté sur :

- un actif situé rue du Docteur Vaillant à Saint-Cyr l'École (78), vacant depuis avril 2009, pour un prix net vendeur de 95 000 €, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 67 905 € ;
- des bureaux d'une surface de 165 m² situés avenue de Saint-Mandé à Paris (12^{ème}), devenus vacants en janvier 2010, pour un prix net vendeur de 665 000 €, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 541 582 €.

Au total, les arbitrages réalisés en 2010 permettent d'afficher les performances suivantes :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	760 000 €	609 487 €	+ 4,97 %

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

Evolution du patrimoine de fin 2009 à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Commerces de centre-ville	75,36 %	72,16 %
Bureaux	24,64 %	27,84 %

Composition du patrimoine à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Commerces de centre ville	Bureaux	TOTAL 2010
Paris	41,37%	8,77%	50,14%
Région Parisienne	18,98%		18,98%
Province	15,01%	15,87%	30,88%
TOTAL 2010	75,36%	24,64%	

Composition du patrimoine à fin 2010 [en surfaces (m²)]

	Commerces de centre-ville	Bureaux	TOTAL 2010
Paris	1 097	397	1 494
Région Parisienne	1 124		1 124
Province	1 060	1 610	2 670
TOTAL 2010	3 281	2 007	5 288

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit au 31 décembre 2010 à 1 281 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA s'élève à 79,45% en 2010 contre 84,82 % en moyenne sur l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 20,55 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 244 768 €.

L'actif du quai de Jayr à Lyon, libéré par la COFACE en février 2009, pénalise toujours fortement la SCPI. Malgré la relocation de 365 m² (pour la quote-part CIFOCOMA) au cours de l'exercice, les 876 m² toujours vacants au 31 décembre 2010 pèsent lourdement sur le taux d'occupation.

Hors quai de Jayr, le taux d'occupation s'établit à plus de 91 % au 31 décembre 2010 contre 98 % à la clôture précédente. Cette baisse s'explique par l'impact des actifs libérés courant 2010. Les arbitrages et relocations d'actifs vacants intervenus en fin d'exercice permettent une amélioration du taux d'occupation financier.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUELEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2010, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>en Euros</i>	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Renouvellements de baux	26 285	26 573	288	1,10%
Relocations	33 773	35 000	1 227	3,63%
SOUS-TOTAL	60 058	61 573	1 515	2,52%
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		15 000		
TOTAL		76 573		

Les actions menées ont notamment permis :

- de renouveler le bail d'une sandwicherie de 40 m², située rue Jacques Duclos à Aulnay-sous-Bois (93),
- de renouveler le bail d'un magasin de vente de chaussures de 85 m², situé ZAC du Bois Jugan à Saint Lo (50),
- de relouer la boutique située boulevard du Montparnasse à Paris (14^{ème}) à un restaurant italien et d'encaisser un droit d'entrée de 15 000 €.

Au total les actions menées en matière de gestion locative ont permis d'augmenter en année pleine les loyers de 2,52 % hors augmentations indicielles pour les baux concernés.

Par ailleurs, les comptes rendus de gérance de l'indivision du Quai de Jayr ont fait état de 4 relocations intervenues au cours de l'exercice portant sur environ 30 % des surfaces.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2010

Au 31 décembre 2010, les locaux suivants étaient vacants :

- PARIS (19^{ème}) – Rue Cavendish (67 m²) – *arbitrage en cours*
- ASNIERES – Rue de Nanterre (73 m²)
- MONTREUIL – Croix de Chavaux (98 m²) – *relocation en cours*
- PARIS (1^{er}) – rue Croix des Petits Champs (37 m²) – *relocation en cours*
- LYON – Quai de Jayr (876 m² pour la quote-part de la SCPI)

LITIGES

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun contentieux locataire d'importance n'est à signaler.

Par ailleurs, nous vous rappelons le litige qui oppose votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM. Ce dernier a en effet assigné votre Société en date du 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 320 K€ sont réclamés hors frais et dépens. La provision de 65 K€ constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a été maintenue au 31 décembre 2010. Des audiences de procédures se sont tenues en février, mai, septembre et octobre 2010. De nouvelles conclusions en défense et reconventionnelles ont été déposées auprès du Tribunal de Grande Instance de Nanterre en février 2011. Votre Société de Gestion vous tiendra informés du déroulement de cette procédure à travers les bulletins trimestriels. Une procédure visant à demander des dommages et intérêts, pour les fautes commises par l'ancienne Société de Gestion dans sa fonction de gérant de l'indivision, et sa révocation a également été lancée début 2011.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2010, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	40 052 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	29 340 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	- 11 300 €
<hr/>	
= Solde de la provision au 31 décembre 2010	58 092 €

Les principaux travaux réalisés en 2010 portent sur des travaux de réfection de l'actif de la place d'Aligre à Paris 12^{ème}.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société se doit de réviser chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2011-2015 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2011 et 2012, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2013, 2014 et 2015, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2010 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Le revenu par part au 31 décembre 2010 est en recul de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2009. Cette baisse s'explique principalement par un recul des recettes locatives en lien avec la baisse du taux d'occupation. Un produit exceptionnel lié à la vente de parkings appartenant à la copropriété de Fleury-les-Aubrais, dont le produit a été reversé par le syndic aux copropriétaires, a par ailleurs été constaté.

Les charges d'exploitation s'inscrivent en recul de 5,2 % en raison principalement de la baisse significative des charges d'entretien du patrimoine. Les provisions pour créances douteuses et pour grosses réparations sont en augmentation sur l'exercice en raison d'un volume de reprises plus faibles qu'en 2009.

Le résultat par part passe de 44,92 € par part en 2009 à 41,19 € en 2010, soit une baisse de 8,3 %.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	61,45	96,8%	63,20	97,7%	68,66	98,4%	64,04	95,7%	58,85	94,8%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,10	1,7%	1,46	2,3%	1,07	1,5%	0,85	1,3%	0,59	1,0%
Produits divers	0,92	1,4%			0,05	0,1%	2,02	3,0%	0,83	1,3%
Produits exceptionnels									1,78	2,9%
TOTAL DES REVENUS	63,47	100,0%	64,66	100,0%	69,78	100,0%	66,91	100,0%	62,05	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	6,35	10,0%	6,55	10,1%	7,01	10,1%	3,22	4,8%	5,07	8,2%
Autres frais de gestion	2,93	4,6%	3,10	4,8%	6,40	9,2%	6,59	9,8%	6,23	10,0%
Entretien du patrimoine	0,27	0,4%	7,56	11,7%	6,18	8,9%	9,81	14,7%	3,29	5,3%
Charges locatives non récupérées	1,64	2,6%	2,51	3,9%	4,34	6,2%	2,71	4,0%	2,45	4,0%
Sous total CHARGES EXTERNES	11,19	17,6%	19,72	30,5%	23,93	34,3%	22,32	33,4%	17,04	27,5%
Charges financières							0,03	0,0%	0,27	0,4%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	-0,98	-1,5%	-2,91	-4,5%	5,42	7,8%	-0,37	-0,5%	3,55	5,7%
Sous total CHARGES INTERNES	-0,98	-1,5%	-2,91	-4,5%	5,42	7,8%	-0,33	-0,5%	3,82	6,2%
TOTAL DES CHARGES	10,20	16,1%	16,81	26,0%	29,34	42,1%	21,99	32,9%	20,85	33,61%
RESULTAT COURANT	53,26	83,9%	47,85	74,0%	40,44	57,9%	44,92	67,1%	41,19	66,39%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	50,00	78,8%	47,60	73,6%	47,62	68,2%	25,00	37,4%	40,08	64,6%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	49,74	78,4%	47,60	73,6%	47,30	67,8%	24,79	37,0%	39,92	64,34%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	2,88	4,5%	0,99	1,5%	-7,18	-10,3%	19,92	29,8%	1,11	1,80%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	15,99		16,98		9,80		29,72		30,83	

* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2006	1 007 048 €	181 597 €	[104 001 €]	18,03%
2007	1 035 645 €	278 574 €	[107 362 €]	26,90%
2008	1 119 607 €	480 903 €	[115 106 €]	42,95%
2009	1 049 471 €	360 329 €	[52 715 €]	34,33%
2010	927 989 €	341 760 €	[83 037 €]	36,83%

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX D'ACHAT		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX D'ACHAT ⁽⁴⁾	
	au 1 ^{er} janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice
2006	562,03 €	568,00 €	613,00 €	619,27 €	8,90%	8,80%	8,16%	8,07%
2007	570,60 €	596,05 €	622,00 €	648,72 €	8,34%	7,99%	7,65%	7,34%
2008	606,79 €	621,80 €	660,00 €	675,76 €	7,85%	7,66%	7,22%	7,05%
2009	654,00 €	618,48 €	709,57 €	671,47 €	3,82%	4,04%	3,52%	3,72%
2010	515,71 €	593,93 €	560,00 €	644,94 €	7,77%	6,75%	7,16%	6,21%

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

(4) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2010 sous forme de quatre acomptes est de 40,08 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix acheteur au 1^{er} janvier 2010 de 7,16 %.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2009 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2010
Fonds collectés (1)	3 145 010 €	500 045 €	3 645 055 €
+ Cessions d'immeubles (2)	2 797 297 €	150 513 €	2 947 810 €
+ Emprunts	240 000 €	14 044 €	225 956 €
- Commission de souscription	- 227 805 €	- 8 149 €	- 235 954 €
- Achat d'immeubles	- 5 848 237 €	- 520 000 €	- 6 368 237 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 184 452 €	- 40 706 €	- 225 158 €
- Dépôts et cautionnements	- 17 379 €	240 €	- 17 139 €
= Sommes restant à investir	- 95 566 €	67 899 €	- 27 667 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2010 est de 30 jours à date de facture.

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2010.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2010, seul un actif n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Il s'agit de l'acquisition réalisée au 1^{er} décembre 2010 qui est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	5 383 235	13 802 500	13 802 500
Montant des droits et frais d'acquisitions	72 457		855 755
- Amortissements	-72 457		
- Dépréciation actifs	0		
- Provision pour gros entretiens	-58 092		
SOUS TOTAL	5 325 143	13 802 500	14 658 255
Agencements	640 862		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	640 862	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	28 300	28 300	28 300
Immobilisations financières	17 139	17 139	17 139
Liquidités nettes à investir	582 412	582 412	582 412
SOUS TOTAL	627 850	627 850	627 850
Commission de souscription	152 701		1 329 227
- Amortissements	-152 701		
SOUS TOTAL	0	0	1 329 227
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIETE	6 593 855	14 430 350	16 615 332
Nombre de parts sociales au 31/12/2010	17 025	17 025	17 025
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010	387,30	847,60	975,94
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010	396,95	857,24	985,58

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

<i>En euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	Δ 2010/2009
	Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	336,02	387,30	15,26%
Valeur de réalisation / part	803,33	847,60	5,51%
Valeur de reconstitution / part	868,40	975,94	12,38%
	Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	341,02	396,95	16,40%
Valeur de réalisation / part	808,33	857,24	6,05%
Valeur de reconstitution / part	873,40	985,58	12,84%

Les évolutions présentées ci-dessus doivent être appréhendée au regard des éléments suivants :

- la progression de la valeur comptable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 bénéficie d'un effet relatif de l'augmentation de capital (clôturée le 27 décembre 2010 pour 500 K€) à 785 € par part ;
- la valeur de réalisation suit l'évolution de la valorisation du patrimoine par l'expert immobilier ;
- le calcul de la valeur de reconstitution intègre un changement de méthode portant sur les commissions de souscription calculées au 31 décembre 2010 sur la valeur de reconstitution et non plus la valeur nominale (cf. 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010).

FISCALITE

FISCALITE 2010 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 69,89 €	- Produits financiers	: 0,53 €
- Frais et charges déductibles	: 51,05 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,26 €		
= Revenus fonciers nets	: 18,58 €		
Rappel Dividende	: 40,08 €		

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

- Revenu imposable : 79,49 €

PRECISIONS

Pour rappel du principe général, les associés de SCPI sont imposés non pas sur les dividendes perçus mais sur la part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts diminués des frais et charges déductibles et des intérêts d'emprunts) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

PERSPECTIVES

La partie du patrimoine de CIFOCOMA constituée de boutiques et de magasins résiste bien dans le contexte économique actuel (taux d'occupation élevé) et devrait continuer à se comporter de manière satisfaisante en 2011.

La partie bureaux souffre davantage du fait de la vacance sur l'immeuble du quai de Jayr à Lyon. Votre SCPI n'a pas la main sur la gestion de cet actif détenu en indivision et « géré » par UFFI REAM mais votre Société de Gestion continue à prendre les mesures possibles pour améliorer sa situation.

En 2011, SOFIDY entend poursuivre les acquisitions de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt. En fonction des opportunités à l'achat, votre Société de Gestion aura la possibilité, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier de nouvelles augmentations de capital conformément aux résolutions approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

Votre Société de Gestion s'attache par ailleurs à prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver les intérêts de votre SCPI dans le cadre du contentieux qui l'oppose à votre précédente société de gestion UFFI REAM.

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION

Dixième résolution – Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

La Société de Gestion vous propose d'adopter cette résolution visant à approuver le renouvellement du mandat de la Société de Gestion de votre SCPI pour toute la durée de l'exercice 2012.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2010			Exercice N-1 31-déc-09
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A	Immobilisations Incorporelles				
C	Frais d'établissement				
T					
I					
F	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	5 688 239	305 004	5 383 235	5 012 900
M	Agencements aménagements	640 862		640 862	523 567
O	Immobilisations en cours	28 300		28 300	
B	Autres immobilisations corporelles				
I					
L	Immobilisations Financières				
I	Dépôts et cautionnements versés	17 139		17 139	17 379
S	Autres immobilisations financières				
E					
TOTAL		6 374 540	305 004	6 069 536	5 553 847
A	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	56 656		56 656	18 580
C	Créances douteuses	215 736	151 288	64 448	89 190
T	Locataires charges à rembourser	141 325		141 325	109 381
I					
F	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	19 090		19 090	122 059
C	Associés				
I	Autres créances	8 624		8 624	10 249
R					
C	Trésorerie				
U	Valeurs mobilières de placement	1 201 634		1 201 634	1 000 674
L	Disponibilités	448 183		448 183	296 534
A					
N	Comptes de régularisation				
T	Charges constatées d'avance	399		399	
TOTAL		2 091 646	151 288	1 940 358	1 646 666
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 606	80 606		
TOTAL GENERAL		8 546 792	536 898	8 009 894	7 200 513

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
C			
A	Capital social	2 604 825	2 507 364
P	dont versé : 2 604 825		
I			
T	Primes d'émission	812 425	409 841
A	Prélèvements sur primes d'émission	-225 158	-184 452
U	Réserves réglementées	1 114	1 114
X	Autres réserves	323 885	323 885
	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	2 571 447	1 961 961
P	Report à nouveau	487 050	160 546
R			
O	Résultat de l'exercice	675 099	736 204
P	Acompte sur distribution	-656 831	-409 700
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Subventions d'investissement		
S	Provisions réglementées		
TOTAL		6 593 855	5 506 762
	Provisions pour risques & charges	65 000	84 000
	Provisions pour gros entretiens & charges	58 092	40 052
TOTAL		123 092	124 052
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	226 575	240 548
	Soldes créditeurs de banque		
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	287 703	351 767
E	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	116 684	81 960
T	Clients avances sur charges	172 500	177 431
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	43 822	21 665
T	Dettes fiscales et sociales	25 105	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
E	Associés	183 906	105 254
	Créditeurs divers		
S	Autres dettes diverses	208 382	575 841
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	28 271	15 233
TOTAL		1 292 946	1 569 699
TOTAL GENERAL		8 009 894	7 200 513

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2010		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	6 024 097,10	13 802 500,00	5 536 467,66	13 154 600,00
Immobilisations en cours	28 300,00	28 300,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 58 092,09	-	- 40 051,80	
Autres provisions pour risques et charges	-	-		
TOTAL I	= 5 994 305,01	= 13 830 800,00	= 5 496 415,86	= 13 154 600,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	17 138,68	17 138,68	17 378,93	17 378,93
Créances				
Locataires et comptes rattachés	272 391,30	272 391,30	199 873,55	199 873,55
Autres créances	169 039,04	169 039,04	241 688,91	241 688,91
Provisions pour dépréciation des créances	- 151 287,97	- 151 287,97	- 92 103,82	- 92 103,82
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	1 201 633,94	1 201 633,94	1 000 674,00	1 000 674,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	448 182,85	448 182,85	296 533,73	296 533,73
Provisions générales pour risques et charges	- 65 000,00	- 65 000,00	- 84 000,00	- 84 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 514 278,03	- 514 278,03	- 592 314,66	- 592 314,66
Dettes d'exploitation	- 542 016,06	- 542 016,06	- 386 310,77	- 386 310,77
Dettes diverses	- 208 381,72	- 208 381,72	- 575 840,66	- 575 840,66
TOTAL II	= 627 422,03	= 627 422,03	= 25 579,21	= 25 579,21
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399,00	399,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 28 270,67	- 28 270,67	15 233,20	15 233,20
TOTAL III	= -27 871,67	= -27 871,67	= -15 233,20	= -15 233,20
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 6 593 855,37	= 6 593 855,37	= 5 506 761,87	= 5 506 761,87
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	= 14 430 350,36	= 14 430 350,36	= 13 164 946,01	= 13 164 946,01

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	2 507 364,00		97 461,00	2 604 825,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	409 840,98		402 584,00	812 424,98
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-184 452,33		-40 706,01	-225 158,34
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	1 113,52			1 113,52
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 961 960,76		609 486,57	2 571 447,33
Réserves	323 884,83			323 884,83
Report à nouveau	160 546,16	326 503,95		487 050,11
Résultat de l'exercice			675 098,98	675 098,98
Résultat de l'exercice n-1	736 203,97	-736 203,97		
Acomptes sur distribution	-409 700,02	409 700,02	-656 831,04	-656 831,04
TOTAL GENERAL	5 506 761,87		1 087 093,50	6 593 855,37

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	927 989,37	1 049 471,27
Charges facturées	128 153,79	130 037,74
Taxe locatives facturées	71 310,47	53 010,68
Produits annexes	36 449,79	
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	31 348,27	68 815,28
Provisions pour grosses réparations	11 299,80	31 197,45
Provisions pour risques et charges	19 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	40 706,01	39 900,00
Autres produits	13 572,38	33 091,03
Total des produits d'exploitation	1 279 829,88	1 405 523,45
Produits financiers		
Produits financiers	9 703,02	13 970,53
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	9 703,02	13 970,53
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	29 144,09	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	29 144,09	
TOTAL DES PRODUITS	1 318 676,99	1 419 493,98
Solde débiteur = perte		
Total général	1 318 676,99	1 419 493,98

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	199 464,26	183 048,42
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 176,70	26 467,25
Grosses réparations	12 682,19	134 298,46
Autres charges immobilières	40 184,95	44 384,41
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	83 036,90	52 714,90
Commission de souscription	8 148,91	
Frais d'acquisitions	32 557,10	39 900,00
Diverses charges d'exploitation	102 107,33	86 228,73
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	90 532,42	64 732,34
Provisions pour grosses réparations	29 340,09	29 276,50
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	3,37	21 084,95
Total des charges d'exploitation	639 234,22	682 135,96
Charges financières		
Charges financières diverses	4 343,79	548,05
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	4 343,79	548,05
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		606,00
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		606,00
TOTAL DES CHARGES	643 578,01	683 290,01
Solde créditeur = bénéfice	675 098,98	736 203,97
Total général	1 318 676,99	1 419 493,98

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

La société BNP Paribas Real Estate procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2010, seul le dernier actif acquis en décembre 2010 n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

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

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (5 688 239 €) et des travaux immobilisés sur l'actif situé quai de Jayr à Lyon (640 862 €) nets des amortissements (305 004 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de ventes non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 28 300 €.

- **Immobilisations financières**

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 17 379 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2010, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 56 656 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 215 736 €, provisionnés à hauteur de 151 288 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 141 325 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 172 500 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles.
- des autres créances pour 8 624 € correspondant à hauteur 7 334 € à des produits à recevoir suite à la refacturation aux locataires d'une partie de la taxe foncière 2010 de l'indivision du Quai de Jayr,

- et les créances fiscales, soit 19 090 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 13 523 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 5 567 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	1 201 634 €
- Disponibilités en banque :	448 183 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	514 278 €
- Dettes bancaires	226 575 €
- Dépôts de garantie	287 703 €
Dettes d'exploitation :	750 398 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	116 684 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	172 500 €
- Dettes fournisseurs	43 822 €
- Dettes fiscales / TVA	25 105 €
- Comptes d'associés (marché secondaire)	4 000 €
- Dividendes du 4ème trimestre	164 208 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	15 698 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	208 382 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La décomposition de la prime d'émission 2010 est la suivante :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à fin 2009	225 389	
Primes d'émission 2010 (augmentation de capital)	402 584	
Ecart sur remboursements de parts 2010		
Frais d'achats 2010		32 557
Commission de souscription 2010		8 149
Solde de la prime d'émission à fin 2010	587 267	

Depuis l'origine de CIFOCOMA, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	812 425	
Frais acquisitions et amortissements		225 158
Commission de souscription		
Ecart sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	587 267	

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

Au 31 décembre 2010, les plus values réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à 2 571 447 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2009	1 961 961 €
- Plus ou moins values sur cession d'immeubles réalisées en 2010	609 487 €
- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2010	2 571 447 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2010 ressort à :		675 099 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	492 623 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2011, s'est élevé à :	-	164 208 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		18 268 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Entrées	Sorties	31/12/10
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 873 983	637 295	182 177	6 329 101
Immobilisations en cours		28 300		28 300
Immobilisations corporelles d'exploitation				0
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	17 379	824	1 065	17 139
	5 891 362	666 419	183 241	6 374 540

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
Immobilisations corporelles				
Agencements	337 515	0	32 511	305 004
Créances				
Créances douteuses	92 104	90 532	31 348	151 288
Provisions				
Pour risques & charges	84 000	0	19 000	65 000
Pour gros entretiens	40 052	29 340	11 300	58 092
	553 671	119 873	94 159	579 384

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2010 a pour objet de couvrir les sorties éventuelles de ressources liées au contentieux avec l'ancienne société de gestion, soit un risque estimé à 65 K€ sur la base de courriers échangés avec l'avocat de la SCPI au titre des frais associés.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	964 439 €
▪ les charges et taxes refacturées :	199 464 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	9 703 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 36 450 €, correspondent à des travaux refacturés au locataire au titre de la remise en état de l'immeuble situé avenue Saint-Mandé à Paris, immeuble qui a ensuite été arbitré.

• Charges immobilières

On distingue :

▪ les charges et taxes récupérables sur les locataires :	199 464 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	<i>128 154 €</i>
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	<i>71 310 €</i>
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	41 177 €
▪ les gros travaux et réparations :	12 682 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	40 185 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>37 373 €</i>

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

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et la charge est nulle au titre de 2010 en raison d'un dégrèvement à 100% au titre de la 1^{ère} année d'application.

• Charges d'exploitation de la Société

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 10 juin 2009, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2010 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 83 037 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2010 à :

▪ frais de souscription :	8 149 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	32 557 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 102 107 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate (9 912 €),
- de frais d'actes et de contentieux (47 012 €),
- d'honoraires divers (17 791 €),
- des honoraires des Commissaires aux Comptes (14 227 €),
- des frais postaux (4 009 €),
- d'autres frais bancaires (1 822 €),
- et des jetons de présence (2 250 €).

- **Dotations aux amortissements et provisions**

On notera plus spécialement :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 90 532 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 31 348 €,
- les dotations pour gros travaux et réparations pour 29 340 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 11 300 €,
- la reprise de la provision de 19 000 € (constituée par l'ancienne société de gestion) réalisée en 2010 dans le cadre de l'extinction du contentieux avec le locataire Paris Discount.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

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

Au 31 décembre 2010, une promesse de vente était signée pour acquérir deux boutiques situées à Epernay (51) pour un montant de 626 400 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2010</i>			<i>Au 31 décembre 2009</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	3 354 185	10 032 000	6 677 815	3 144 642	9 142 500	5 997 858
Bureaux	2 974 917	3 770 500	795 583	3 179 485	4 012 100	832 615
TOTAL	6 329 102	13 802 500	7 473 398	6 324 127	13 154 600	6 830 473

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VAIRES SUR MARNE	77360	C.C parc de l'Aulnay	Nerm	77	23/07/68	26 225,89		190,90	26 416,79
			Selarl Pharmacie	101					
			Oriol	32					
PARIS	75020	196 rue Belleville	Exalta	78	22/12/69	25 822,69		2 287,90	28 110,59
FLEURY LES AUBRAIS	45400	quartier de Lamballe	Banque Populaire 1	66	31/12/69	73 960,48		4 235,55	78 196,03
			CIFTCI	66					
			Chausson Jean	66					
			Banque Populaire 2	72					
			Louste	66					
			Santoire Jacques	122					
AULNAY SOUS BOIS	93600	19-21 rue Jacques Duclos	Alankaya Levant 1	40	01/07/74	32 211,26		11 694,64	43 905,90
			Alankaya Levant 2	37					
PALAISEAU	91120	résidence Cosmonautes	GSP Aries	134	17/05/77	36 993,28		945,65	37 938,93
PARIS	75005	23 rue Daubenton	Forever Living	330	01/07/77	232 103,63		3 981,46	236 085,09
PARIS	75019	23-27 rue Cavendish	Libre	67	18/03/76	38 112,25		980,60	39 092,85
PARIS	75015	119 rue Convention	Paris Discount EUR	99	05/04/76	73 175,53		12 457,30	85 632,83
ASNIERES	92600	38 rue de Nanterre	Maumy Pierre	76	13/07/76	70 888,79		1 045,87	71 934,66
			Libre	73					
MONTREUIL	93100	Croix de Chavaux	Libre	98	23/09/76	42 685,72		7 588,46	50 274,18
PARIS	75012	2 place d'Aligre	Formagraph	440	29/09/76	256 114,35		5 030,81	261 145,16
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Surain Sylvie	82	14/10/76	28 700,36		766,62	29 466,98
LA CELLE SAINT CLOUD	78170	résidence Lamartine	Maureny Institut	71	02/06/77	39 538,22		1 084,47	40 622,69
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	25 rue de Pologne	Tan	107	20/01/77	82 664,54		10 345,30	93 009,84
CLERMONT FERRAND	63000	C.C Clermont Ferrand croix Neyart	BD Parfums Beauté	171	30/03/77	89 207,77		2 356,43	91 564,20
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	19 route de Blois RN 152	Wrona	30	27/07/84	41 923,48			41 923,48
			Dabout Claudine	21	27/07/84				
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Dias Dos Santos	119	20/12/84	78 511,24		2 355,34	80 866,58
PARIS	75014	16 boulevard du Montparnasse	Tratoria Napoletana	51	25/01/85	129 147,03		26 754,80	155 901,83
SAINT LO	50000	C.C Intermarché	International Musique	46	19/06/85	168 810,57		4 268,57	173 079,14
			International Musique	51					
			Bonneson Marc	77					
PARIS	75002	51 rue Montmartre	Les Halles Primeurs	83	31/05/85	173 595,39		35 368,17	208 963,56
ORVAULT	44700	36 rue Jules Vernes	Foratech	105	31/05/85	251 541,67		5 793,06	257 334,73
			GF Credit Par	264					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT DENIS	93200	44 rue de la République	Fontaine Service	17	17/10/88	67 687,36			67 687,36
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	175 rue du Président Roosevelt	ABC Langues	60	23/02/89	58 692,87		12 455,08	71 147,95
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	Ecole de conduite	48	14/09/89	121 959,21			121 959,21
PARIS	75006	151 rue de Rennes	Dyr	49	30/12/93	65 568,30		13 110,62	78 678,92
PARIS	75004	38 rue Saint Antoine	Chaussures Flirt	46	30/09/94	171 651,06		31 709,40	203 360,46
PARIS	75004	42 rue Saint Antoine	Daniel	49	30/09/94	169 285,86		31 709,40	200 995,26
NANTERRE	92000	place du Marché	EURL Nanterre	34	16/01/95	54 012,71		2 134,29	56 147,00
PARIS	75004	20 rue de Sevigné	Losco	31	26/01/99	185 976,21		17 302,96	203 279,17
PARIS	75016	128 avenue Mozart	Gandois Nichot	72	02/02/99	270 127,31		21 952,66	292 079,97
PARIS	75001	24 rue Croix des Petits Champs	Libre	37	20/04/00	199 047,12		12 911,67	211 958,79
LYON	69009	5 quai de Jayr	Libre	876	24/05/00	1 462 296,97	640 862,06	97 600,00	2 200 759,03
			Guigues	77					
			Dacore	158					
			Promelys	65					
			ThermoFrance 72	65					
LYON	69007	70 avenue Jean Jaurès	GMF Assurances	124	12/11/09	350 000,00		38 307,10	388 307,10
PARIS	75010	201 rue du Faubourg Saint Martin	Bouygues Telecom	61	01/12/10	520 000,00		34 150,00	554 150,00
TOTAL GENERAL				5 288		5 688 239	640 862	462 360	6 781 976

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Selon les dispositions légales et les statuts de CIFOCOMA, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2010.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, les 9 mars 2010, 8 juin 2010, 30 septembre 2010, et 10 mars 2011, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2010.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2010 et perspectives 2011. A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner la qualité et l'importance du travail accompli par la Société de Gestion.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA qui vous sont présentés pour cet exercice 2010, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

- *Comptes 2010 :*

Le résultat net 2010 s'inscrit en recul par rapport à l'exercice 2009, passant de 736 K€ à 675 K€, soit une baisse de 8,3 %. Cette évolution s'appréhende au regard de la baisse du taux d'occupation moyen sur l'année, qui passe de 84,82 % en 2009 à 79,45 % en 2010 et explique le recul des recettes locatives. Les actions engagées en matière de gestion locative et d'arbitrage sont toutefois encourageantes pour l'exercice 2011, plusieurs locaux ayant été reloués au début 2011.

- *Hausse du dividende :*

Après la distribution prudente de 2009 (dividende annuel de 25 € par part), en raison de la situation du Quai de Jayr, héritée de la gestion précédente par UFFI REAM, le dividende annuel 2010 s'élève à 40,08 € par part, soit un montant de 656 831 € qui a été réparti entre les associés. Au 31 décembre 2010, votre SCPI dispose d'un report à nouveau confortable de 505 318 €, en hausse de 18 268 € par rapport à l'exercice précédent. L'amélioration du dividende devrait se poursuivre au cours de l'exercice 2011.

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

Pour rappel, votre SCPI a été assignée en janvier 2009 par l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM pour révocation sans motif et abusive de son mandat. Cette dernière réclame 320 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. CIFOCOMA considère au contraire qu'il s'est agi d'une démission abusive.

De nombreuses audiences se sont tenues au cours de l'exercice. Des conclusions en défense et reconventionnelles ont été déposées auprès du Tribunal de Grande Instance de Nanterre afin d'obtenir réparation du préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne Société de Gestion.

- *L'immeuble du quai de Jayr :*

La situation du Quai de Jayr – toujours grevée par la gestion déficiente d'une indivision pilotée par UFFI REAM – pèse encore lourdement sur les résultats de la société (baisse des revenus, hausse des charges refacturables...). Les comptes-rendus de gérance de cette indivision font état de quelques relocations au cours de l'exercice mais la majorité des surfaces restent vacantes à ce jour. On ne peut qu'être choqué sur la manière dont l'affaire est conduite. Dans ce contexte, une procédure visant à demander des dommages et intérêts, pour les fautes commises par l'ancienne Société de Gestion dans sa fonction de gérant de l'indivision, et sa révocation à ce titre a été lancée début 2011. Nous vous tiendrons informés de l'évolution de la procédure.

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

En conséquence lors de l'A.G. 2011, nous vous demandons d'approuver les résolutions qui sont proposées à vos suffrages, conforme dans leur formulation, et renouveler votre confiance tant à la société de gestion qu'au Conseil de surveillance.

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

Le mandat d'un Conseiller arrive à renouvellement. Il s'agit de Monsieur REYNAL de SAINT MICHEL qui se représente à vos suffrages. De nouveaux candidats sollicitent vos suffrages pour le poste à pourvoir. Sera élu le candidat qui recueillera le plus de suffrages positifs.

En conclusion nous exprimons notre satisfaction à la société SOFIDY pour l'ardeur qu'elle développe pour défendre nos intérêts, dans un contexte économique difficile et une situation juridique ardue. Cette satisfaction nous conduit à vous inviter à reconduire son mandat pour l'exercice 2012.

Malgré les difficultés de l'heure, soyez assurés de notre travail et de notre dévouement pour le développement de notre SCPI. Nous observons que les associés gardent légitimement confiance puisque depuis le début de l'année, aucune part n'a été présentée à la vente.

Nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle au cours de cet exercice 2010.

Charles COULON
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 8 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note « 1- Informations sur les règles générales d'évaluation » et le paragraphe 2 de la note « 3- Dotations aux amortissements et provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

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

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

Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

La note « 2- Etat des amortissements et provisions » et le paragraphe 3 de la note « 3 – Dotations aux amortissements et provisions » de l'annexe précisent que la provision relative au litige avec l'ancienne Société de gestion a été évaluée par votre Société de gestion au 31 décembre 2010 sur la base des dires d'avocats.

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

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

3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 12 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

Cabinet François PROVENCHERE

François PROVENCHERE

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît AUDIBERT

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2010)

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.214-76 du code Monétaire et Financier.

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

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice 2010

1) Commission de gestion

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2009, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

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

Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'est élevée à **83 037 € HT**.

2) Commission de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2009, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

- 10 % TTC du montant du nominal des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'est élevée à **8 149 € HT**.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 12 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Cabinet François PROVENCHERE

Benoît AUDIBERT

François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2010, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2010 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- résultat de l'exercice 2010	675 098,98 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>487 050,11 €</u>
Total Bénéfice distribuable	1 162 149,09 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 656 831,04 € et le solde au report à nouveau soit 505 318,05 €.

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010, la cession intervenue en 2010 des locaux :

- de la rue du Docteur Vaillant à Saint-Cyr l'Ecole (78), pour un prix net vendeur de 95 000 €,
 - de l'avenue de Saint-Mandé à Paris (12^{ème}), pour un prix net vendeur de 665 000 €,
- et la plus-value comptable globale réalisée, soit 609 486,57 €.

Pour chacune des cessions intervenues en 2010, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la plus-value nette globale réalisée soit 609 486,57 €.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2012 et sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

- 1) *Commission de gestion* :
Au titre de la gestion de la SCPI, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
- 2) *Commission de souscription* :
Au titre de la recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8 % HT des capitaux collectés, primes d'émissions incluses, lors des augmentations de capital.
- 3) *Commission de cession de parts* :
 - au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, SOFIDY percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.
 - SOFIDY percevra une rémunération de 77,00 euros HT, soit actuellement 92,09 euros TTC de frais de dossier forfaitaire lors de l'ouverture de dossiers successions – donations.
 - SOFIDY percevra un droit fixe de 7,62 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.Les droits d'enregistrement de 5 % sont à la charge de l'acquéreur.

ONZIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 5.000.000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

TREIZIEME RESOLUTION

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

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 000 € pour l'année 2011, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

QUINZIEME RESOLUTION

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

- M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL

Monsieur de REYNAL de SAINT MICHEL sollicite le renouvellement de son mandat.

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

NOMS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NUL
M. Pierre FABRE				
M. Louis REYNAL DE SAINT MICHEL				

L'Assemblée Générale nomme le candidat suivant, pour une durée de trois ans, en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

-

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

SEIZIEME RESOLUTION

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