



CIFOCONA 2

---

# RAPPORT ANNUEL 2019







## ÉDITORIAL

L'amélioration de la situation locative de votre SCPI s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019. La signature de sept nouveaux baux pour une surface de 710 m<sup>2</sup> et un loyer de 167 K€ ont permis de porter le taux d'occupation de votre patrimoine à 86 % et les créances locataires ont été ramenées à 168 K€ contre 690 K€ au 31 décembre 2018.

Malgré cela, le résultat d'exploitation de votre SCPI reste très largement consommé par les charges financières liées aux emprunts à taux fixe qui pèsent sur votre SCPI et donc sur la distribution des dividendes.

En parallèle de cette gestion du patrimoine, la société de gestion a poursuivi l'étude de la fusion de la SCPI Cifocoma 2 avec la SCPI Cifocoma, avec l'objectif de constituer un portefeuille plus large, plus diversifié et moins sensible aux aléas de certains actifs. Si cette fusion apparaissait comme une solution évidente, son coût financier reste un obstacle majeure et nous conduit aujourd'hui à envisager d'autres alternatives. Dans ce contexte, la société de gestion vous propose de vous prononcer lors de l'assemblée Générale Mixte sur une opération de dissolution liquidation permettant d'envisager la distribution aux associés des importantes réserves de Plus-Value et de Résultat constituées au fil des années.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial



## SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
30 SEPTEMBRE 2020

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	10
Vie sociale	14
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	16
État du patrimoine	16
Variation des capitaux propres	17
Hors Bilan	17
Compte de résultat	18
ANNEXE AUX COMPTES	20
Règles et méthodes comptables	20
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	24
Compte de résultat	25
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	28
Résultat par part	28
Tableau de financement	29
Évolution du Capital	30
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	30
Marché secondaire des parts	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
Répartitions sectorielles et géographiques	32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	34
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - Exercice clos le 31 décembre 2019	34
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2019	37
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	39
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	46
Résolutions à titre ordinaire	46
Résolutions à titre extraordinaire	49



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Hélène KARSENTY

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

#### MEMBRES

Gérard LAPLASSE

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

APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

Pascal BING

SOPADEV représentée par Claude BON

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

Anne BASSEREAU

Alain BOURSIER

Jean-Yves DAVID

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

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes titulaire : François PROVENCHERE

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

Co-commissaire aux comptes titulaire : EXPERIAL

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Commissaire aux comptes suppléant : Marc ESCOFFIER

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

### ■ 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



**CAPITAL SOCIAL NOMINAL 6 809 112 €**



**780 ASSOCIÉS**

44 504

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

405,30 €

PRIX D'EXÉCUTION  
MOYEN ANNUEL \*

440,16 €

PRIX ACHETEUR  
CORRESPONDANT

\* 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		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	21 965 171 €	Montant total	25 816 986 €
Montant par part	494 €	Montant par part	580 €



### PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



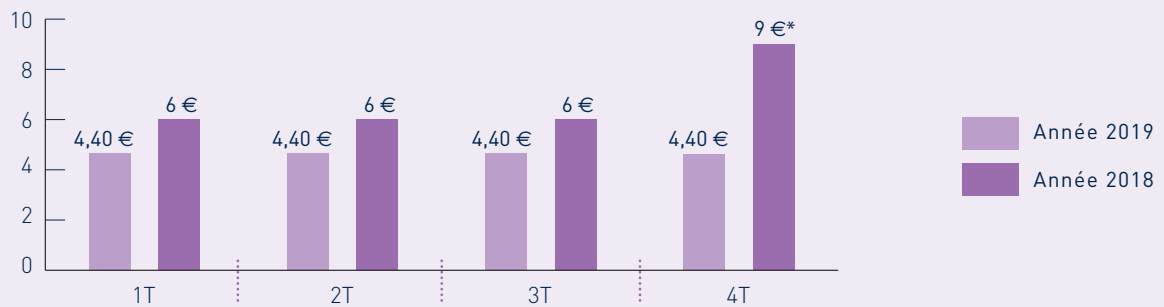
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

4,09 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



### DISTRIBUTION

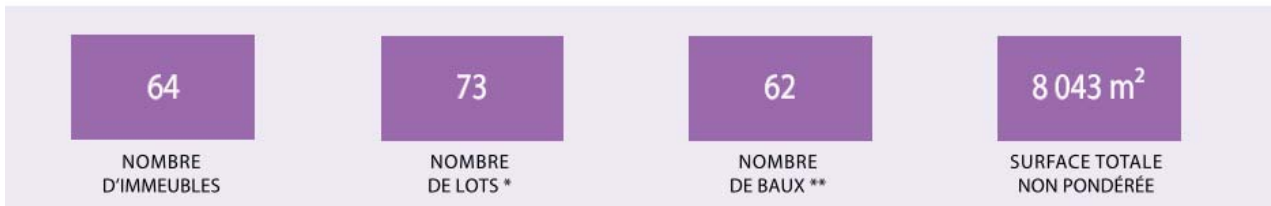


ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

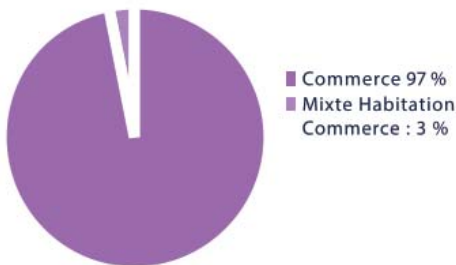
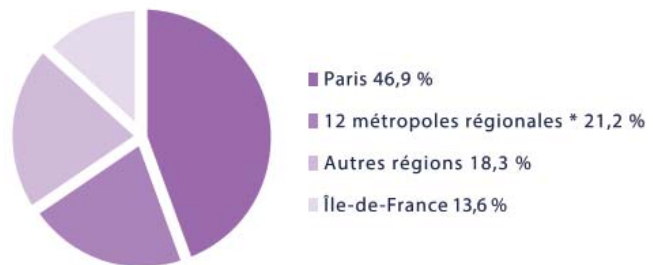
\*dont 4,5 € de plus-value dégagée lors des arbitrages



## PATRIMOINE



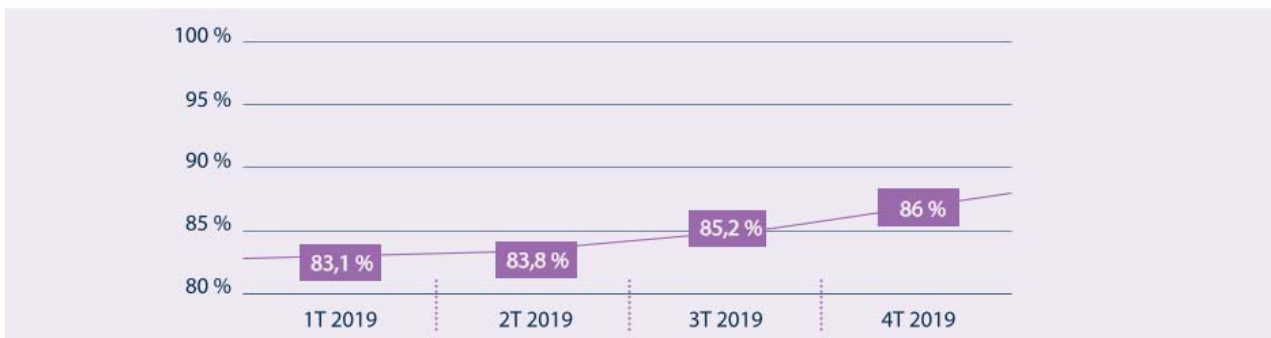
\* Unité locative louée ou non louée / \*\* Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(exprimée en valorisation 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 2019\*



\* 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. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation

personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

LEADER MONDIAL DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE DEPUIS 1933

## LUXURY PROPERTY SPECIALISTS



**GLOBAL IS THE DIFFERENCE\***  
\* L'expérience d'un leader mondial

South America Asia Australia Caribbean Europe Middle East South Pacific

COLETTA  
BARRON &  
PHELPS







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 28 et 29 des statuts et aux articles L. 214-103 et suivants 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 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier 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 du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 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.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de - 0,4 à - 0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à - 0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

### MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondus 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de 2018. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés

locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique ; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.



L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité. Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si la prudence des investisseurs reste de mise.

Le quatrième trimestre a été particulièrement animé puisque les volumes ont gonflé de près de 90 % en l'espace de trois mois. En effet, pas moins de six transactions supérieures à 100 millions ont été réalisées durant la période (contre 10 sur l'ensemble de l'année 2019).

La capitale concentre à elle seule 50 % des montants investis en commerces en France. La cession du futur NIKE a conforté la première place de l'avenue des Champs-Élysées, tandis que de nouvelles acquisitions de boutiques de luxe et l'achat par BNP PARIBAS REIM du 51-53 Haussmann ont consolidé la position des autres artères du top 5 parisien : le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne, le quartier Opéra/Haussmann et la rue du Faubourg Saint-Honoré.

La part des régions s'élève à 39 % grâce aux cessions des deux portefeuilles Casino et d'un portefeuille mixte situés à Lyon. Ces trois opérations totalisent plus de la moitié des sommes engagées (54 %) sur le marché des commerces en régions.

La réalisation de grandes transactions a principalement bénéficié aux rues commerçantes, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros, soit 53 % des montants investis en commerces en 2019. Quatre grandes opérations de pied d'immeuble ont été recensées au 4e trimestre, dont la cession à NORGES BANK du 79 Champs-Élysées, futur flagship NIKE, et l'achat par AMUNDI / CREDIT AGRICOLE d'un portefeuille d'actifs mixtes lyonnais principalement composé de commerces.

L'année 2019 aura également été marquée par le retour au premier plan des centres commerciaux, avec 930 millions d'euros investis en 2019 contre 450 millions à peine en 2018. La hausse peut être relativisée, étant essentiellement liée à la cession des parts de deux actifs prime parisiens : « Passage du Havre » et « Italie 2 ».

Comme en 2018, les investisseurs français ont été les principaux animateurs du marché des commerces. Ils sont ainsi à l'origine de 60 % des volumes investis en commerces en 2019, et principalement représentés par les grands collecteurs d'épargne et les compagnies d'assurance comme AMUNDI, BNP PARIBAS REIM ou encore AXA.

Les fonds, quasi exclusivement étrangers, demeurent les plus actifs sur le marché des commerces en 2019 (37 %). Notons toutefois la progression croissante de la part des SCPI/OPCI (20 %) et des assureurs (22 %), dont la présence était plus limitée en début d'année.

Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont orientés à la baisse (- 25 points de base sur un an) du fait des acquisitions réalisées par AXA (le « Passage du Havre » et « Italie 2 »). Ils retrouvent leur niveau plancher de 2016. Les taux de rendement prime des rues commerçantes parisiennes et des retail parks demeurent eux inchangés depuis 2018, et s'établissent respectivement à 2,90 % et 5,00 %.

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La stratégie d'arbitrage des actifs non performants ou présentant un risque locatif ou technique accru se poursuit depuis ce début d'année 2019. Par ailleurs, l'activité de votre SCPI s'est concentrée sur la commercialisation locative des lots vacants. Votre SCPI termine l'année 2019 avec un Taux d'Occupation Financier de 86 %, en progression par rapport à 2018. L'acompte de distribution pour le 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 4,40 € à l'identique de celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, ce qui porte la distribution totale à 18,00 € par part.

### 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 2 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.

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 rattachent 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.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 24 472 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale (24 472 K€) est en légère hausse, soit + 0,8 % par rapport à fin 2018 (24 278 K€).

### BAUX SIGNÉS

7 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 710 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DESTINATION	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Paris XX - Ménilmontant / Bio Ménilmontant	Commerce	05/03/2019	26 326 €	125 m <sup>2</sup>
Vienne (38) - Marchande / DJOUFACK Calvine Claire	Commerce	14/03/2019	4 500 €	45 m <sup>2</sup>
Paris XI - Popincourt / K par K	Commerce	15/03/2019	24 000 €	39 m <sup>2</sup>
Le Cannet (06) / Exclusive Fit	Commerce	15/05/2019	38 000 €	178 m <sup>2</sup>
Quimper (29) / ADP Boutiques	Commerce	08/07/2019	37 000 €	202 m <sup>2</sup>
Vitry-sur-Seine (94) / Au New Tapas	Commerce	01/08/2019	11 500 €	66 m <sup>2</sup>
Paris III - Notre Dame de Nazareth / Fil Rouge & Associés	Commerce	23/09/2019	25 008 €	55 m <sup>2</sup>

### ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact.

(1) 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.

### EMPRUNTS

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts est de 2,1 M€ contre 2,5 M€ à fin 2018. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) au 31/12/2019 est de 8,7 % contre 10,1 % au 31/12/2018. Un détail de l'endettement est présenté en note 8 de l'annexe. Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2019 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 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. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2019 s'élève à 6,6 M€.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 86 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 84,5 %. Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces<sup>(1)</sup> est de 82,2 %.

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).

### VACANTS

Au 31 décembre 2019, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 428 m<sup>2</sup> dont 1 288 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Thionville (57), Clermont-Ferrand (63), Lille (59), Boulogne-sur-Mer (62), Dunkerque (59), Manosque (04), Le Cannet (06), Cannes (06), Alençon (61) et Saint-Etienne (42) et 140 m<sup>2</sup> à usage d'habitation.

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 2.

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma 2 n'a pas fait varier son capital en 2019, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 44 504 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2019, le capital de la SCPI étant fermé.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

531 parts ont été échangées en 2019, soit 1,19 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le prix d'exécution moyen est de 405,30 €, soit un prix acheteur correspondant de 440,16 €. Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2019 était de 456,72 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 380,29 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2019, 932 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2019	28/02/2019	29/03/2019	30/04/2019	31/05/2019	28/06/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	455,80	430	420,81	418	395	380
Prix acheteur correspondant (€)	495	466,98	457	453,96	428,97	412,68
Nombre de parts échangées	98	32	30	16	26	20

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2019	30/08/2019	30/09/2019	31/10/2019	29/11/2019	31/12/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	379,37	395	381,22	395	-	380,29
Prix acheteur correspondant (€)	412	428,97	414	428,97	-	412,99
Nombre de parts échangées	63	106	53	37	0	50

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

### ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	10 825 455 €	243 €	10 893 979 €	245 €
Valeur de réalisation (2)	21 965 171 €	494 €	21 706 641 €	488 €
Valeur de reconstitution (3)	25 816 986 €	580 €	25 520 581 €	573 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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, d'une résolution soumise à votre approbation.

### AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 754 543 €.

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

<b>Report à nouveau après affectation du résultat 2018</b>	<b>875 503 €</b>
Résultat 2019	754 543 €
Acompte sur distribution	- 801 072 €
<b>Affectation du résultat 2019</b>	<b>- 46 529 €</b>
<b>Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat</b>	<b>828 975 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dividende distribué sera de 18 €.

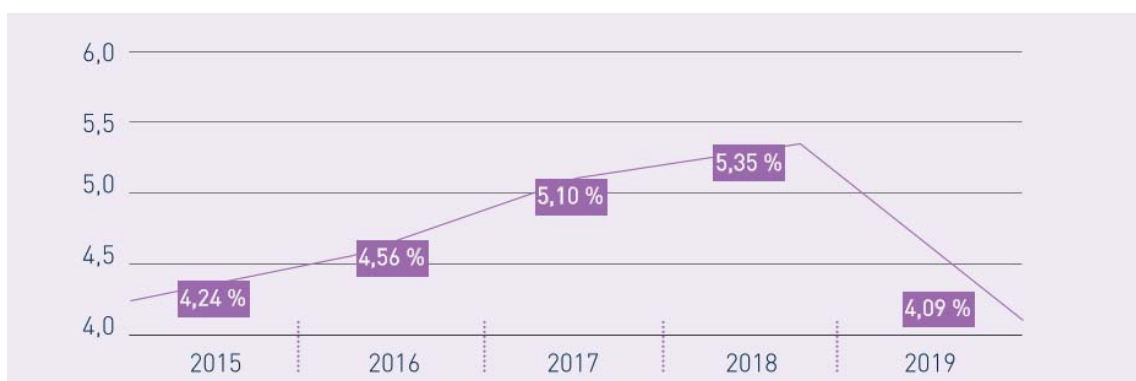
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 28 € en 2015, 27 € en 2016, 27 € en 2017, 27 € en 2018 et 18 € en 2019.

## PERFORMANCES

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

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 405,30 €. Le résultat total distribué de 18 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,09 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 440,16 €.

*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*

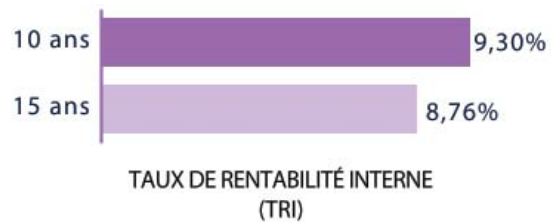




## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 9,30 % et 8,76 %.

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 passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans le cadre de 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 PAREF GESTION

Conformément aux statuts, PAREF Gestion a perçu 0 € en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 117 K€ en commission de gestion (cf. note 9 du Compte de résultat).

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

Sur l'exercice 2019, 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 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

964 714 euros, soit 80 % 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 :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

## Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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 Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

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.

### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau réalisés par 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 ;

Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 18,11 € 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 19,47 € pour l'année 2019.

La valeur IFI de la part de CIFOcoma 2 s'élève à 411,53 €.

### 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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de deux (2) membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les associés sont donc invités à participer à l'élection de deux (2) membres pour compléter le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



# RESTAURANT COREEN





# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		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					
Amortissement concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	13 473 146	24 472 000	13 494 209	24 278 000
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 140 861		- 28 871	
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>13 332 285</b>	<b>24 472 000</b>	<b>13 465 338</b>	<b>24 278 000</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 ...)		-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
► <b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	5	586 510	586 510	1 259 742	1 259 742
Autres créances	6	73 109	73 109	82 935	82 935
Provision pour dépréciation des créances	5	-283 575	- 283 575	-386 677	- 386 677
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Fonds de remboursement		-	-	-	-
Autres disponibilités	7	329 295	329 295	718 189	718 189
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>705 339</b>	<b>705 339</b>	<b>1 674 189</b>	<b>1 674 189</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
► <b>DETTES</b>					
Dettes Financières	8	- 2 563 710	- 2 563 710	- 2 852 682	- 2 852 682
Dettes d'Exploitation	9	-204 905	-204 905	-82 940	- 82 940
Dettes diverses	9	-443 553	-443 553	-1 001 765	- 1 001 765
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-3 212 168</b>	<b>- 3 212 168</b>	<b>-3 937 386</b>	<b>- 3 937 386</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances	6	-	-	586	586
Produits constatés d'avance	9	-	-	- 308 748	- 308 748
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>308 162</b>	<b>- 308 162-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>10 825 455</b>		<b>10 893 979</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>21 965 171</b>		<b>21 706 641</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		6 809 112		-	6 809 112
Capital en cours de souscription		-		-	
<b>PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION</b>					
Primes d'émission ou de fusion		4 555 284		-	4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription		-		-	
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 2 325 674		-	- 2 325 674
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>					
Ecarts de réévaluation		-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>		-		-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES</b>	<b>2</b>	<b>979 752</b>		<b>- 21 995</b>	<b>957 757</b>
<b>RESERVES</b>		-		-	-
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>3</b>	<b>1 012 105</b>	<b>- 136 601</b>		<b>875 503</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4</b>	<b>864 739</b>	<b>-864 739</b>	<b>754 543</b>	<b>754 543</b>
<b>ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION</b>	<b>4</b>	<b>- 1 001 340</b>	<b>1 001 340</b>	<b>- 801 072</b>	<b>-801 072</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 893 979</b>	<b>-</b>	<b>- 68 524</b>	<b>10 825 455</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	2 136 311	2 460 086
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>2 136 311</b>	<b>2 460 086</b>



## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	1 357 732	1 409 771
Charges facturées	2	221 827	297 552
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	1	27 111	4 641
Reprises de provisions	3	210 938	241 233
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>1 817 608</b>	<b>1 953 196</b>
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 221 827	- 297 552
Travaux de gros entretiens	4	- 14 155	- 17 403
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 106 841	- 93 051
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 126 146	- 28 871
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 93 680	- 309 938
Charges d'intérêts des emprunts	7	- 57 194	- 46 038
Autres charges immobilières	4	- 165 198	- 65 678
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>- 785 042</b>	<b>- 858 532</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II)</b>		<b>1 032 567</b>	<b>1 094 665</b>
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	8	-	-
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	9	- 117 145	- 127 839
Charges d'exploitation de la société	10	- 96 670	- 44 198
Diverses charges d'exploitation	11	- 68 977	- 57 689
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 282 792</b>	<b>- 229 726</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II)</b>		<b>- 282 792</b>	<b>- 229 726</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>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		4 785	1
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>4 785</b>	<b>1</b>
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 18	- 202
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 18</b>	<b>- 202</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>4 768</b>	<b>- 201</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>754 543</b>	<b>864 739</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 établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. 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 variations 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. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées 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.

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.

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Immobilisations de remplacement	31/12/2019
Terrains nus					
Terrains et constructions	13 738 712			- 4 965	13 733 747
Construction sur sol d'autrui					-
Immobilisations en cours de construction					-
Autres	16 098			- 16 098	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>13 754 810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 21 063</b>	<b>13 733 747</b>
Amortissements	260 601				260 601
<b>TOTAL</b>	<b>13 494 209</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 21 063</b>	<b>13 473 146</b>

Les travaux engagés en 2018 de réfection de toiture à Montesquieu et de courette à Jean Du Bellay à Paris ont fait l'objet de sortie de composant en 2019.

## 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 programme 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.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	26 471		36 041		14 155	48 357
Dépenses prévisionnelles sur N+2	2 400		85 984			88 384
Dépenses prévisionnelles sur N+3			4 120			4 120
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
<b>TOTAL</b>	<b>28 871</b>	<b>-</b>	<b>126 145</b>	<b>-</b>	<b>14 155</b>	<b>140 861</b>

## 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.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

## 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.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2019 est de 167 K€ contre 690 K€ au 31 décembre 2019. Cet écart provient notamment des loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 comptabilisés fin 2018 pour 370 K€ ; au 31 décembre 2019, plus aucun terme d'avance n'est constaté.

Les créances douteuses, pour 419 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 283 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 94 K€ et la reprise à 197 K€.



## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019		31/12/2018	
Créances locataires	167 629		689 900	
Créances douteuses	418 881		569 842	
Dépréciation des créances locataires	- 283 575		- 386 677	
<b>TOTAL</b>	<b>302 935</b>		<b>873 065</b>	
	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	386 677	- 93 680	196 782	283 575
<b>TOTAL</b>	<b>386 677</b>	<b>- 93 680</b>	<b>196 782</b>	<b>283 575</b>

## 6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après :

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	25 538	2 180
Syndics	43 567	24 067
Autres débiteurs	4 004	56 688
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>73 109</b>	<b>82 935</b>
Charges constatées d'avance	-	586
<b>TOTAL</b>	<b>73 109</b>	<b>83 521</b>

Les créances relatives aux syndics ont augmenté par rapport à 2018 suite à des appels de fonds travaux appelés au cours de l'exercice 2019 pour 18 K€.

Le compte Etat pour 25 K€ comprends des TVA sur factures non parvenues.

Les autres débiteurs correspondent aux confrontations à réclamer aux associés.

## 7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 329 K€ contre 718 K€ au 31 décembre 2018.

## 8. Dettes financières

Sur l'exercice 2019, le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 324 K€.

## DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	2 136 311	2 460 086
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>2 136 311</b>	<b>2 460 086</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>427 399</b>	<b>392 597</b>

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	265 599	796 910	587 514	1 650 023
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	71 903	293 277	121 107	486 287
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>337 502</b>	<b>1 090 187</b>	<b>708 621</b>	<b>2 136 310</b>



## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	2 136 311	2 460 086
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>2 136 311</b>	<b>2 460 086</b>

### 9. Autres dettes et comptes de régularisation

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

Les locataires créditeurs correspondent principalement aux avoirs à établir sur redditions de charges de 2018 à 2019 qui seront effectuées en 2020.

Le compte Etat pour 137 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte Dividendes comprend des rejets de dividendes en attente de dénouement pour 56 K€ et les sommes versées pour le marché de parts secondaire pour 17 K€ ainsi que le 4ème acompte sur dividende 2019 payé en janvier 2020 s'élevant à 201 K€.

Les autres créditeurs comprennent essentiellement des charges à payer pour 82 K€.

Les produits constatés d'avance concernent des loyers et charges facturés d'avance du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sont nuls au 31 décembre 2019.

## AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	26 020	397 520
Fournisseurs et comptes rattachés	122 894	27 271
Etats et autres collectivités	137 218	220 225
Autres créditeurs	86 765	2 300
Dividendes	275 562	437 389
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>648 458</b>	<b>1 084 705</b>
Produits constatés d'avance	-	308 748
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>648 458</b>	<b>1 393 453</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 est la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale. Le capital s'élève à 6,8 M€.

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

Il n'y a eu aucune cession sur l'exercice 2019.

Des sorties de composants liés aux travaux de remplacement indiqués au paragraphe 1 ont impacté le compte gain et perte de capital pour - 21 995 €.

Le solde de plus-values est désormais de 958 K€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant	Plus ou moins values
À nouveau au 1 <sup>er</sup> janvier 2019						979 752
Ventes 2019						-
Sorties immobilisation / Distribution plus-values					- 21 995	- 21 995
<b>TOTAL</b>	-	-		-	<b>- 21 995</b>	<b>957 757</b>

#### 3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2018 est de 875 503 €. Il s'élèvera à 828 975 €, soit 18,62 € par part après affectation du résultat de 2019.

#### 4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 784 583 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 801 072 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 864 739 €

Distribution = 1 001 340 €

Le solde en report à nouveau = - 136 601 €

## ■ 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 2019 s'élèvent à 1,36 M€ contre 1,41 M€ pour 2018 ; cette baisse est la conséquence notamment de la vacance sur Saint Maurice LILLE depuis juin 2018.

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée perçus.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 222 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 130 K€ (incluant l'assurance) et les taxes (impôts fonciers) pour 87 K€ et la refacturation de frais aux locataires pour 4,6 K€.

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 14 K€, ces travaux n'ayant pas eu lieu sur l'exercice et étant abandonnés ; cette information étant développée ci-avant au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provisions pour gros entretiens, et à une reprise pour créances douteuses de 197 K€.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 343 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 210 K€, de gros entretiens pour 14 K€ et taxes pour 119 K€), ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires (77,83 %).

Les autres charges immobilières pour 165 K€ comprennent les honoraires techniques pour 12 K€, les frais d'acte et de contentieux 38 K€, les honoraires de location pour 19 K€ ainsi que les créances irrécouvrables pour 95 K€.

L'évolution par rapport à 2018 s'expliquant par le poste perte sur créances irrécouvrables.

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

Le montant de la dotation est de 126 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provision pour gros entretiens.

#### 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 94 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 57 K€ (66 K€ pour 2018). Un détail des dettes financières est présenté dans la note 8 de l'Etat du Patrimoine.

### 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.

Aucun transfert de charge d'exploitation n'a été constaté en 2019.

#### 9. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 117 K€ (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0 K€ (de 2,5 % du montant du prix de vente)
- Commission sur mutation des parts (75 € HT par dossier pour cession directe entre associés et 77 € HT de frais de dossier forfaitaire perçu lors de l'ouverture de dossiers successions /dotations : 600 €)
- Commission sur marché de parts secondaire (3 % HT de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur) : 6 525 €.

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

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 37 K€ dont 13 K€ d'honoraires relatives au projet de fusion, du dépositaire pour 11 K€, d'évaluation du patrimoine pour 17,6 K€.



## 11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 52,7 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 14 K€.

Les frais de fonctionnement se répartissent ci-dessous :

- Frais d'actes : 2 703 €
- Frais AG et rapport : 33 006 €
- Frais d'information associés : 10 640 €
- Frais CS : 6 380 €

## 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 4 768 € relatif à des écritures sur les exercices antérieurs.

## EVENEMENTS POST CLOTURE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid 19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises. La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI CIFOCOMA 2, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.




**TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES**
**■ RÉSULTAT PAR PART \***

Le résultat par part de l'exercice 2019 s'établit à 16,95 € par part contre 19,43 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	40,00	95,79	37,29	99,60	35,19	99,24	31,68	99,69	31,12	99,66
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,03	-	0,02	0,05	-	-	-	-	-	-
Produits divers (2)	0,37	4,21	0,13	0,35	0,27	0,76	0,10	0,31	0,11	0,34
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>40,40</b>	<b>100,00</b>	<b>37,44</b>	<b>100,00</b>	<b>35,46</b>	<b>100,00</b>	<b>31,78</b>	<b>100,00</b>	<b>31,22</b>	<b>100,00</b>
<b>► CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	3,50	8,66	3,25	8,68	3,09	8,71	2,87	9,04	2,63	8,43
Autres frais de gestion (3)	2,86	7,08	3,83	10,23	2,12	5,99	2,29	7,20	3,72	11,92
Charges locatives et entretien du patrimoine	2,41	5,97	1,77	4,71	1,64	4,61	3,52	11,07	6,43	20,60
Charges financières	2,41	5,97	2,32	6,20	1,77	4,98	1,48	4,64	1,29	4,12
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>11,18</b>	<b>27,67</b>	<b>11,17</b>	<b>29,82</b>	<b>8,61</b>	<b>24,29</b>	<b>10,15</b>	<b>31,95</b>	<b>14,07</b>	<b>45,06</b>
<b>► Amortissement net</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>► Provisions nettes</b>										
- pour travaux	0,64	1,58	0,98	2,61	0,51	1,42	0,65	2,04	2,52	8,06
- autres	0,90	2,23	0,52	1,40	0,46	1,28	1,54	4,86	-2,32	-7,42
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,54</b>	<b>3,81</b>	<b>1,50</b>	<b>4,01</b>	<b>0,96</b>	<b>2,71</b>	<b>2,19</b>	<b>6,90</b>	<b>0,20</b>	<b>0,64</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>12,72</b>	<b>31,49</b>	<b>12,67</b>	<b>33,83</b>	<b>9,58</b>	<b>27,00</b>	<b>12,35</b>	<b>38,85</b>	<b>14,27</b>	<b>45,70</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>27,68</b>	<b>68,51</b>	<b>24,77</b>	<b>66,17</b>	<b>25,88</b>	<b>73,00</b>	<b>19,43</b>	<b>61,15</b>	<b>16,95</b>	<b>54,30</b>
Variation report à nouveau	0,68		0,17		-1,12		3,07		1,05	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	27,00		24,60		27,00		22,50		18,00	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>	

\* 5 derniers exercices

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

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	11 364 396	0	11 364 396
Cessions d'immeubles	3 926 996	0	3 926 996
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	979 752	-21 995	957 757
Bénéfice hors plus-values de cession	864 739	-110 196	754 543
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 012 105	-136 601	875 503
Variation des dettes à long terme	2 852 682	-288 973	2 563 710
Variation des dettes à court terme	1 393 452	-744 994	648 458
Dotations nettes aux provisions	415 548	-274 687	140 861
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>22 809 671</b>	<b>-1 577 445</b>	<b>21 232 226</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	17 421 205	-21 063	17 400 142
Commission de souscription	888 207	0	888 207
Frais d'acquisition	1 437 467	0	1 437 467
Variation des valeurs réalisables	1 343 263	-967 220	376 043
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	1 001 340	-200 268	801 072
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>22 091 482</b>	<b>-1 188 551</b>	<b>20 902 931</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>718 189</b>	<b>-388 894</b>	<b>329 295</b>
Passif exigible	-1 393 452	744 994	-648 458
Variation des valeurs réalisables	1 343 263	-967 220	376 043
Solde des dettes associés	1 001 340	-1 001 340	0
Cessions en cours	0	0	0
Acquisitions en cours	0	0	0
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>1 669 340</b>	<b>-1 612 460</b>	<b>56 880</b>

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
6 809 112	780

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	595,76	550,64	540	470	456,72
Prix d'exécution moyen annuel (€)	607,54	545,26	497,56	463,25	405,30
Prix acheteur correspondant (€)	659,94	592,15	540,35	504,48	440,16
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	28	27	27	27	17,60
Rentabilité de la part en %	4,24	4,56	5,10	5,35***	4,09
Report à nouveau cumulé par part (€)	18,05	18,22	22,74	19,67	19,30

\* 5 derniers exercices

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

\*\*\* dont 0,89 % de plus-values

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

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2019					
Nombre de parts échangées					
531					
Ordres en cours au 31/12/2019					
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	
932		0,06		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 € HT)
2015	322	0,73	1 mois	141	77
2016	435	1,09	1 mois	293	311
2017	217	0,49	1 mois	0	0**
2018	504	1,13	3 mois	0	0
2019	531	1,19	3 mois	0	7 125

\* 5 derniers

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



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valorisation HD 2019		Valorisation HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>	Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>
75	PARIS	Lourmel	janv-78	Commerce	123	65 122		74 852	
33	BLANQUEFORT	Cccial de la Renney	août-78	Commerce	137	54 075		55 425	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1978</b>					<b>260</b>	<b>119 197</b>	<b>663 000</b>	<b>130 277</b>	<b>654 000</b>
92	CLICHY	Victor Hugo Ilot Pouchet	janv-79	Commerce	106	84 474		95 948	
<b>TOTAL ACQUISITION 1979</b>					<b>106</b>	<b>84 474</b>	<b>430 000</b>	<b>95 948</b>	<b>430 000</b>
33	TRESSES	Galerie Marchande Le Bourg	août-80	Commerce	108	41 548		45 736	
<b>TOTAL ACQUISITION 1980</b>					<b>108</b>	<b>41 548</b>	<b>180 000</b>	<b>45 736</b>	<b>180 000</b>
75	PARIS	Malesherbes	avr-81	Commerce	61	55 060		60 980	
80	ABBEVILLE	Cccial de la ZAC du Sud Est	juil-81	Commerce	134	54 455		60 172	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1981</b>					<b>195</b>	<b>109 515</b>	<b>715 000</b>	<b>121 151</b>	<b>710 000</b>
60	BEAUVAIS	Buzenval	juil-82	Commerce	168	88 239		96 348	
75	PARIS	Faidherbe	août-82	Commerce	131	85 934		93 832	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1982</b>					<b>299</b>	<b>174 173</b>	<b>740 000</b>	<b>190 180</b>	<b>660 000</b>
75	PARIS	Beaumarchais	janv-83	Commerce	91	82 841		89 963	
75	PARIS	Jour	mars-83	Commerce	115	105 428		114 337	
44	SAUTRON	Bretagne	mars-83	Commerce	59	47 956		51 985	
75	PARIS	Lauriston	mai-83	Commerce	57	93 606		101 379	
75	PARIS	République	mai-83	Commerce	238	183 136		198 252	
75	PARIS	Caulaincourt	mai-83	Commerce	69	160 894		174 097	
78	SAINT-GERMAIN EN LAYE	Louviers	juil-83	Commerce	84	112 863		121 959	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1983</b>					<b>713</b>	<b>786 724</b>	<b>4 840 000</b>	<b>851 972</b>	<b>4 630 000</b>
75	PARIS	Falguière	mai-84	Commerce	69	77 402		83 153	
92	CLAMART	Jean-Jaurès	janv-84	Commerce	84	61 019		65 553	
92	COURBEVOIE	Marceau	févr-84	Commerce	305	232 657		249 833	
56	SAINT-NOLFF	Mairie	avr-84	Commerce	200	97 521		104 580	
49	BRAIN-SUR-L'AUTHION	Cccial l'Eglantine	avr-84	Commerce	270	113 727		121 959	
92	BOULOGNE-BILLANCOURT	Vieux Pont Sevre	mai-84	Commerce	132	115 303		123 484	
75	PARIS	Aligre	juin-84	Commerce	83	160 604		164 340	
75	PARIS	Ménilmontant	sept-84	Commerce	125	122 119		130 319	
75	PARIS	Richelieu	oct-84	Commerce	48	82 077		87 548	
75	PARIS	Avron	oct-84	Commerce	60	59 111		63 052	
75	PARIS	Simon Bolivar	oct-84	Commerce	46	71 275		75 959	
59	LILLE	Saint Maurice	nov-84	Commerce	441	400 712		426 857	
94	VITRY-SUR-SEINE	8 mai 1945	déc-84	Commerce	214	149 487		159 100	
75	PARIS	St Dominique	déc-84	Commerce	38	110 023		117 046	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1984</b>					<b>2 115</b>	<b>1 853 037</b>	<b>5 402 000</b>	<b>1 972 784</b>	<b>5 190 000</b>
75	PARIS	Magenta	mai-86	Commerce	94	144 867		151 958	
<b>TOTAL ACQUISITION 1986</b>					<b>94</b>	<b>144 867</b>	<b>440 000</b>	<b>151 958</b>	<b>430 000</b>
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	129 413		131 106	
<b>TOTAL ACQUISITION 1989</b>					<b>58</b>	<b>129 413</b>	<b>220 000</b>	<b>131 106</b>	<b>165 000</b>
75	PARIS	Babylone	janv-05	Commerce	57	270 000		270 000	
75	PARIS	Jouffroy d'abbans	févr-05	Commerce	63	230 000		230 000	
75	PARIS	Notre Dame de Nazareth	nov-05	Commerce	55	260 000		260 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>					<b>175</b>	<b>760 000</b>	<b>1 440 000</b>	<b>760 000</b>	<b>1 380 000</b>
06	LE CANNET	Carnot	juil-09	Commerce	233	522 350		522 350	
13	FOS-SUR-MER	Cccial la Jonquière	juil-09	Commerce	174	127 570		127 570	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2009</b>					<b>407</b>	<b>649 920</b>	<b>868 000</b>	<b>649 920</b>	<b>743 000</b>
59	VALENCIENNES	Amsterdam	déc-10	Commerce	120	470 000		470 000	
89	SENS	Grande Rue	déc-10	Commerce	65	400 000		400 000	
21	BEAUNE	Savigny	déc-10	Commerce	400	530 000		530 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>585</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 480 000</b>
75	PARIS	Popincourt	juin-11	Commerce	87	510 000		510 000	
59	DUNKERQUE	Emile Bollaert	juil-11	Commerce	73	290 000		290 000	
27	EVREUX	Harpe	sept-11	Commerce	269	325 000		325 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>429</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 270 000</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 250 000</b>



77	MELUN	Ambroise	janv-12	Commerce	116	182 597		182 597	
38	VIENNE	Marchande	janv-12	Commerce	45	97 500		97 500	
38	VIENNE	Juiverie	janv-12	Commerce	89	160 000		160 000	
62	LENS	Basly	janv-12	Commerce	226	472 000		472 000	
59	LILLE	Arts	janv-12	Commerce	82	343 000		343 000	
61	ALENCON	Sieurs	mars-12	Commerce	160	300 000		300 000	
29	QUIMPER	Saint François	juin-12	Commerce	202	675 000		675 000	
42	SAINT-ETIENNE	Léon Nautin	août-12	Commerce	108	245 000		245 000	
75	PARIS	Jean du Bellay	sept-12	Commerce	44	350 000		350 000	
94	CHOISY-LE-ROI	Pierre Semard	oct-12	Commerce	214	290 000		290 000	
57	THIONVILLE	Vieille Porte	déc-12	Commerce	101	200 000		200 000	
44	SAINT-NAZAIRE	République	déc-12	Commerce	95	152 500		152 500	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>1 482</b>	<b>3 467 597</b>	<b>3 222 000</b>	<b>3 467 597</b>	<b>3 623 000</b>
62	BOULOGNE-SUR-MER	Lampe	janv-13	Commerce	84	265 000		265 000	
35	RENNES	Vasselot	août-13	Commerce	211	360 000		360 000	
06	CANNES	Carnot	oct-13	Commerce	32	150 000		150 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>327</b>	<b>775 000</b>	<b>689 000</b>	<b>775 000</b>	<b>780 000</b>
04	MANOSQUE	Grande Rue	janv-14	Commerce	45	148 000		148 000	
06	NICE	Cassini	juil-14	Commerce	52	223 000		223 000	
35	RENNES	Chateaubriand	déc-14	Commerce	83	325 000		325 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2014</b>					<b>180</b>	<b>696 000</b>	<b>650 000</b>	<b>696 000</b>	<b>673 000</b>
83	HYERES	Massillon	avr-15	Commerce	85	173 000		173 000	
75	PARIS	Daumesnil	mai-15	Commerce	25	188 680		188 680	
63	CLERMONT-FERRAND	Etats-Unis	juil-15	Commerce	321	575 000		575 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2015</b>					<b>431</b>	<b>936 680</b>	<b>997 000</b>	<b>936 680</b>	<b>1 050 000</b>
69	LYON	Jean-Jaurès	juin-16	Commerce	80	220 000		220 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>80</b>	<b>220 000</b>	<b>256 000</b>	<b>220 000</b>	<b>250 000</b>
<b>TOTAL</b>					<b>8 043</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 472 000</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>

## ■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 779	3 468 179	11 476 000	3 589 746	10 810 000
Île-de-France	1 313	1 357 813	3 330 000	1 436 984	3 235 000
12 métropoles régionales *	1 857	3 727 712	5 187 000	3 800 005	5 147 000
Autres régions	3 006	4 919 442	4 479 000	4 894 574	5 086 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 043</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 472 000</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>
Commerce	8 043	13 473 146	23 732 000	13 721 309	24 278 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 043</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 472 000</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>

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

VINS / BIÈRES  
AFTERWORK  
DIFFUSION DE MATCHS  
PRODUITS LOCAUX  
LOCATION TIREUSES À BIÈRES





## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CIFOCOMA 2,

#### OPINIONS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CIFOCOMA 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion et présentés au Conseil de Surveillance du 30 mars 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

#### **SANS RÉSERVE : CO-COMMISSAIRE – MONSIEUR FRANÇOIS PROVENCHÈRE**

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 SCPI à la fin de cet exercice.

#### **AVEC RÉSERVE : CO-COMMISSAIRE - EXPERIAL**

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 SCPI à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Motivation de la réserve

Réserve pour limitation : En application de la norme d'exercice professionnel « 510 - Contrôle du bilan d'ouverture du premier exercice certifié par le commissaire aux comptes »,

nous n'avons pu mettre en oeuvre les procédures spécifiques concernant la prise de connaissance des travaux du co-commissaire aux comptes et n'avons pu apprécier l'étendue des travaux réalisés par notre confrère. Malgré les procédures complémentaires que nous avons mis en oeuvre pour la validation du bilan d'ouverture, celles-ci ne nous permettent pas de conclure sur certains soldes, notamment, ceux des comptes - Dépôts de Garantie - et - Clients / locataires.

#### RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, de l'ouverture de l'exercice à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposés dans les notes de l'annexe des comptes annuels « Événements post clôture » concernant les impacts liés à la crise sanitaire Covid-19 sur le prochain exercice.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre les points décrits dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
  - le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
  - les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite au point 2 de l'annexe des comptes annuels;
  - Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.
- Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation 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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion, que celui-ci ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 14 juin 2018.

## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que

les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon et Paris, le 09 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

François Provenchère

EXPERIAL  
Serge Bottoli

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en oeuvre 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Convention passée au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés de l'exécution de la convention suivante passée au cours de l'exercice écoulé.

#### 1 - CONVENTION DE REFACTURATION DE FRAIS

La société de gestion PAREF GESTION a refacturé à votre société les frais qu'elle a engagé au titre de l'assemblée générale 2019.

Le montant pris en charge sur l'exercice s'élève à 15 724.79 € HT.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1 - COMMISSION DE GESTION

La société de gestion perçoit pour sa gestion, une rémunération égale à 8.85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice, la rémunération prise en charge est de 117 145 € HT.

#### 2 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % HT du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

#### 3 - COMMISSION SUR CESSION DE PARTS

La société de gestion perçoit pour un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention et une rémunération de 3 % HT pour les cessions avec intervention.

Au titre de l'exercice, la société a perçu une rémunération forfaitaire de 75.00 € HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.

#### 4 - COMMISSION SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES

La société de gestion perçoit une commission de 2.5 % HT du prix de vente des immeubles cédés.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Fait à Lyon et Paris, le 09 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

François Provenchère

EXPERIAL

Serge Bottoli



2018  
RAGER  
INSTANT,  
FAIRE  
NER VOS PROJETS

Vertical text on a small sign or poster, partially obscured by the geometric pattern.





## 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.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 7 des statuts de la SCPI "Capital social" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 des statuts de la SCPI "Parts sociales" pour alléger les obligations incombant aux associés en pratique non suivies d'effet.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI "Attributions de la Société de gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Pouvoir du Conseil de surveillance" à des fins de mise en conformité avec la réglementation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 28, 1<sup>er</sup> des statuts de la SCPI "Assemblées Générales", 1<sup>er</sup> "Convocation" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 28 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 31, 3<sup>ème</sup> des statuts de la SCPI "Procès-verbaux", 3<sup>ème</sup> "Registre des procès-verbaux" afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 32 des statuts de la SCPI "Information des associés" afin de proposer la mise en place d'un système de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 32 des statuts de la SCPI "Information des associés" afin de le mettre en conformité avec l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

*La Société de Gestion*

— OUVERT —  
Dimanche, lundi et jeudi  
de 14h à 19h.  
Vendredi et samedi  
de 10h30 à 12h30  
et de 14h à 19h.  
Fermé mardi et mercredi



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Assemblée Générale Mixte du 30 Septembre 2020

Chère Associée, Cher Associé,

Nous vous rappelons que la mission de votre Conseil de Surveillance, prévue par le législateur, est une mission d'assistance et de contrôle. Depuis notre arrivée en octobre 2017, la fusion était à l'ordre du jour. Après étude, il s'est avéré que ce chemin judicieux était trop coûteux dans l'état actuel de votre SCPI.

Nous vous rappelons :

- Dès que quelques actifs sont vacants ou présentent des locataires fragiles avec créances douteuses, nous le ressentons rapidement et sensiblement dans la baisse de nos dividendes.
- Or une part trop importante des loyers perçus sert aux remboursements des crédits en cours, principalement jusqu'en 2023 (grevés d'indemnités de remboursement dans le cas d'étalement ou de renégociation).
- Comme vous le savez, une autre part des recettes est nécessairement dédiée aux paiements des charges non récupérables, des taxes, des travaux, de la rémunération du gérant, etc. Seul le solde disponible peut servir les propriétaires de parts.
- Paref a du mal à vendre certains actifs vacants achetés dans de petites villes, fragilisées par la désertification de leur centre depuis quelques années.
- Pour avoir des liquidités, il faudrait vendre nos bijoux, ceux-là même qui contribuent à payer les mensualités de crédit mais ne permettent pas, de verser suffisamment de dividendes.
- Si nous devons, nous séparer de certains actifs arrivés à maturité de leur exploitation ou dont les emplacements ont subi des évolutions négatives ou autre difficulté, il sera très difficile voire impossible de les remplacer par des actifs satisfaisants. C'est le constat actuel.
- Car en effet, pour respecter les paramètres de prudence, les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2 ne peuvent s'aventurer à acheter des actifs supérieurs à 4 % de leur capitalisation, soit une limite de 800.000 € à 1.000.000 € ; C'est le constat actuel.
- Or pour rester dans la typologie et la situation géographique des actifs de nos Cifocoma, ceux-ci sont très recherchés par de nombreuses SCPI de commerce et, de ce fait, la valorisation s'est enflammée avec pour cause immédiate une rentabilité en baisse.
- La crise du Covid a gravement ajouté de la fragilité à notre structure financière déjà dégradée du fait de :

Cette situation s'est construite par la succession d'éléments négatifs à partir :

- de l'arrêt, en 2015, des augmentations de capital qui apportaient des disponibilités nouvelles, point de départ d'une trésorerie limitée. A noter : le rapport du Commissaire aux comptes de 2015 et suivantes, n'a émis aucune alerte !
- du fléchissement des commerces des centres de petites villes liées à la démographie et à l'évolution accélérée de la distribution bouleversée par le développement des plateformes de vente par Internet ;
- d'une gestion de nos affaires troublée par le changement forcé de gérance à laquelle certains associés ont leur part de responsabilité.

### En conséquence :

Il est donc difficile de régler cette quadrature du cercle d'autant plus que nous vivons une crise économique majeure dont les effets vont durer. Comme nous ne pouvons rester en l'état, après étude d'une fusion coûteuse, la dissolution anticipée de notre SCPI s'impose. Aussi, votre Conseil de Surveillance vous invite à voter en faveur des résolutions 25 à 31 de l'ordre du jour de l'AG prévue pour le 30 septembre 2020

### **Éléments essentiels de notre résultat 2019**

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2019. Votre Conseil a effectué sa mission de contrôle, de façon très approfondie pour se montrer digne de la confiance que les associés ont placée dans leurs représentants.

En mars 2020, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020 :

- Les états financiers (voir ci-dessous le détail).
- Les valorisations faites par Paref Gestion puis celles de l'expert, réclamées par 2 fois et reçues le 31/7/2020, établies à 24.472 K€



- Les valeurs par part, votre SCPI a une valeur de réalisation de 494 €. C'est la valeur vénale du patrimoine. Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI à un instant T dans une optique de détention à long terme. La moyenne « annuelle » 2019 prix acheteur sur le marché est de 440,16 €. Elle est fluctuante car elle dépend de l'exigence de rentabilité des investisseurs, des notaires qui souhaitent finaliser une succession, des associés en demande de retrait rapide.
- Les provisions pour gros entretiens nécessaires pour la sauvegarde de notre patrimoine augmentées de 112 K€.
- Les charges immobilières et leur niveau moindre de 73 K€.
- Les charges d'emprunts pour 57 K€ avec remboursement de capital de 324 K€.
- Les futurs arbitrages et les conditions qui les nécessitent.
- Le texte des résolutions à présenter aux associés sur lequel le Conseil donne son avis.

## Gestion locative

- Les loyers : Ils sont de 1.358 K€ contre 1.410 K€ en 2018, soit une baisse de 3,7 %.
- Le taux d'occupation est de 86 % au 31 décembre 2019.
- Les créances douteuses Le montant net provisionné en 2019 est de 93 K€ moins les reprises de 197 € = -194 K€, ce qui porte la provision à 384 K€.

## CONSIGNES DE VOTE DES RESOLUTIONS :

La majorité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire. Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

IL EST TRES IMPORTANT, d'être présent(e) à notre Assemblée Générale ou, si vous êtes dans l'impossibilité d'y participer, d'exprimer votre choix, SOIT :

- voter par correspondance
- cocher la case n° 3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENEKARSENTY dont le rôle est de vous représenter.

Pour votre envoi, vous pouvez :

- utiliser l'enveloppe T
- l'adresser directement à MME HELENE KARSENTY --- voir ci-dessous l'adresse---

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 2 août 2020

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de Surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
@-Mail : presidencecifocoma2@hotmail.com

## Comptes, résultat et distribution de dividendes

- Les dettes financières sont à fin 2019 de 2.564 K€ contre 2.853 K€ à fin 2018. Elles sont constituées de 338 K€ à 1 an, 1.090K€ de 1 à 5 ans, 708 K€ à plus de 5 ans.
- Moins-value et Plus-value : Aucune cession en 2019 seuls des sorties d'éléments de remplacement affectent ces comptes pour 22 K€. Le solde est de 958 K€ soit 9,5 mois de réserve.
- Report à nouveau: Le résultat 2019 par part est de 16,95 € et la distribution des dividendes 2019 a été de 18 € avec un prélèvement sur le report à nouveau de 1,04 €. Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 2019 à 829 K€ soit 18,63 € /part ce qui représente plus de 12 mois de distribution sur la base d'un dividende de 18 €.

## Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 24.472 K€ pour 2019 contre 24.278 K€ pour 2018. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de +0,8 %. Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 13.332 K€.

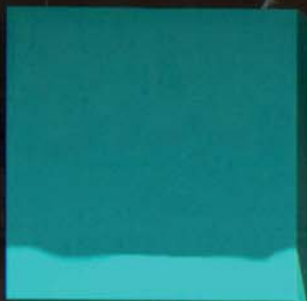
## Fonds disponibles

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de -3.755 K€.

## Marché des parts

Il s'est échangé 531 parts en 2019 soit 1.19 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 405,30 € et un prix acheteur de 440.16 €

CIRCUITS





## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de deux membres du Conseil de surveillance :

- Hélène KARSENTY,
- Gérard LAPLASSE.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - Association de protection des porteurs de parts de SCPI	400
2. LAPLASSE	Gérard	70	Retraité Directeur d'une société HLM Expert-comptable Membre du Conseil de surveillance de deux autres SCPI gérées par PAREF GESTION	48

Ristorante Italiano



Pizzeria  
Trattoria



## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 2019.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

<b>Résultat au 31/12/ 2019</b>	<b>754 543 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	875 503 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	1 630 047 €
Distribution 2019	801 072 €
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2019</b>	<b>828 975 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 16,95 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 18 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 2019 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>10 825 445 € soit 243 € par part</b>
----------------------------	---

#### 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 2019 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>21 965 171 € soit 494 € par part</b>
<b>La valeur de reconstitution</b>	<b>25 816 986 € soit 580 € par part</b>

#### 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 avis 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 2020.

#### 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 2020.



## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 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 2020.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### 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 2020.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### 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 2020, 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 RÉOLUTION

### 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 2020, 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.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat de la Société de Gestion pour l'exercice 2021 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 pour toute la durée de l'exercice 2020,

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice 2021 et approuve sa rémunération au titre dudit exercice 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 RÉOLUTION

### 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 deux (2) membres du Conseil de surveillance :

- Hélène KARSENTY,
- Gérard LAPLASSE.

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

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - Association de protection des porteurs de parts de SCPI	400
2. LAPLASSE	Gérard	70	Retraité Directeur d'une société HLM Expert-comptable Membre du Conseil de surveillance de deux autres SCPI gérées par PAREF GESTION	48

Et vu de l'absence de nouvelles candidatures exprimées,

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 2022.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### **Demande d'inscription de résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (Résolution non agréée par la Société de gestion)**

#### Exposé des motifs

Le prix d'exécution de CIFOCOMA 2 était de 596,21 € au 29/02/16 (\*) ; il était de 430 € au 28/02/19 (\*), de 374 € au 28/02/20 (\*). Soit une baisse de 13 % en un an et près de 37 % sur quatre ans / (\*) Site internet de la SCPI.

La société de gestion de CIFOCOMA2 a refusé d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2019 une résolution analogue à celle objet de la présente demande. Ce refus enfreint l'article R214-138 II du Code monétaire et financier.

Dès lors, des associés de CIFOCOMA2 se proposent d'engager une action judiciaire de nature à protéger leur droit et à obtenir un dédommagement. Non seulement la situation ne s'est pas améliorée en un an, mais elle s'est encore lourdement détériorée. Durant le temps perdu, les perspectives sont devenues sévères pour certains commerces. La « perte de chance » ainsi provoquée invite à mettre en cause la responsabilité de qui l'a causée.

Une fraction significative du patrimoine – généralement d'acquisition récente – manque de qualité. Elle a souvent été payée trop cher et a subi de fortes commissions. Des biens vacants ont parfois été acquis à crédit à un taux élevé.

Ce mécanisme pervers de « levier inversé », qui cumule les critiques, grève le résultat financier. En effet, un fort taux de vacance provoque une double perte : celle des loyers et celle de charges impossibles à récupérer. La trésorerie s'en trouve détériorée et la forte chute du résultat provoque celle, considérable, du prix de la part.

Une fraction importante de la réserve de plus-values a servi plusieurs années de suite à partiellement compenser – et d'une certaine manière à dissimuler – la baisse importante du résultat par part et de la distribution. Mais un tel artifice trouve toujours ses limites et prépare un réveil difficile.

Au bilan, les associés pâtissent gravement alors que la société de gestion, ses intermédiaires, les banques et le fisc sont, eux, largement rémunérés. Pour ce qui le concerne, le conseil de surveillance bénéficie d'une allocation et de divers frais qui réduisent les conséquences pour ses membres de la dégradation qu'endurent les autres associés.

Il importe d'obtenir qu'il soit mis fin aux slogans auto laudatifs, aux atermoiements sans débouchés et aux proclamations lénifiantes voire trompeuses. Le constat est simple s'agissant du patrimoine : depuis plusieurs années il n'a pas été agi fermement pour redresser des décisions erronées antérieures.

Dans un cadre pluriannuel, un plan véritable de redressement doit être contractualisé, reposant sur une base volontaire de cessions de biens improductifs ou problématiques et de remboursement anticipé d'emprunts.

#### *Résolution E*

L'Assemblée Générale de CIFOCOMA2 décide que la société de gestion établit un plan documenté et argumenté des cessions prioritaires d'éléments du patrimoine à réaliser sur une période de deux ans à compter de l'approbation de la présente résolution. Le produit des cessions est prioritairement destiné au désendettement, le surplus éventuel pouvant abonder les travaux ou le emploi. Ce plan détaillé est formellement soumis à l'approbation des associés par la voie d'une consultation écrite organisée dans les six mois de l'adoption de la présente résolution

## SEIZIÈME 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.

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 des statuts « Capital social » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 7 – Capital social

1) [...]

2) [...] Ces parts seront émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission destinée notamment à compenser les frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que des frais engagés par la Société Civile pour la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital et les amortissements du Patrimoine immobilier.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 7 – Capital social

1) [...]

2) Ces parts seront émises sur la base de la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée notamment à compenser les frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que des frais engagés par la Société Civile pour la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital et les amortissements du Patrimoine immobilier.

[...] »

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 9 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts « Parts sociales », pour alléger les obligations incombant aux associés en pratique non suivies d'effet, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 9 – Parts sociales

[...]

Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une

attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de sous-cription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

[...]

#### Nouvel article :

« Article 9 – Parts sociales

[...]

Des certificats nominatifs de parts pourront être délivrés sur demande de l'associé.

[...]

### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts « Attributions de la Société de gestion », afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 13 – Attributions de la Société de gestion

[...]

6) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. »

#### Nouvel article :

« Article 13 – Attributions de la Société de gestion

[...]

6) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »



## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts « Pouvoir du Conseil de surveillance », à des fins de mise en conformité avec la réglementation, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 19 – Pouvoir du Conseil de surveillance

[...]

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De donner son avis sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion,
- De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements,
- De donner son avis sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, et du dépositaire.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance est consulté pour avis :

- sur les opérations d'investissements indirects,
- sur les opérations de promotion immobilière,
- sur les ventes de biens immobiliers,
- sur la constitution des emprunts et hypothèques.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 19 – Pouvoir du Conseil de surveillance

[...]

Le Conseil de Surveillance a pour mission, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la société de gestion et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ; à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance donne son avis :

- sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion et les conditions de réalisation desdits investissements,
- sur les opérations de promotion immobilière,
- sur les ventes de biens immobiliers,
- sur la constitution des emprunts et hypothèques,
- sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, et du dépositaire,
- sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés, conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

[...] »

## VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 28, 1° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 28 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales », 1° « Convocation » à des fins de correction, comme suit :

#### Ancien article :

« Article 28 – Assemblées Générales

1) Convocation Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. »

#### Nouvel article :

« Article 28 – Assemblées Générales

1) Convocation Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références et activités professionnelles au cours des cinq dernières années ou par le passé,

b) le nombre de parts dont ils sont titulaires. »

## VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 28 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 28 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales » à des fins de correction et de précision, comme suit :

#### Ancien article :

« Article 28 – Assemblées Générales

[...]

#### 4) Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### 5) Réunion de l'assemblée

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

#### 6) Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier. »

#### Nouvel article :

« Article 28 – Assemblées Générales

[...]

#### 4) Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

#### 5) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire adressé par la Société de gestion. Le texte des résolutions est annexé au formulaire. Les modalités du vote par correspondance sont celles résultant de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier. Ainsi, conformément à cet article, pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### 6) Vote électronique

Tout associé peut voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

#### 7) Réunion de l'assemblée

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

#### 8) Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier. »



## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 31, 3° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des statuts « Procès-verbaux », 3° « Registre des procès-verbaux » afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 31 – Procès-verbaux

3° Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 31 – Procès-verbaux

3° Registre des procès-verbaux

Conformément à l'article R.214-148 du Code monétaire et financier, les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, par un juge du tribunal judiciaire ou par le Maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais.

[...] »

## VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 32 des statuts

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée et décide de modifier en conséquence l'article 32 des statuts de la SCPI « Information des associés » de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 32 – Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[...]

- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 32 – Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[...]

- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ou l'accès à une plateforme de vote électronique pour les associés ayant opté pour le vote électronique ;

[...] »

## VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 32 des statuts

L'Assemblée Générale prenant acte de l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 32 des statuts de la SCPI « Information des associés » de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 32 – Information des associés

[...]

Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations. »

#### Nouvel article :

« Article 32 – Information des associés

[...]

Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels ou semestriels d'information, conformément à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. »

## VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

### Dissolution anticipée de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide, conformément à l'article 37 des statuts, de procéder à la dissolution anticipée de la SCPI à compter de ce jour conformément aux stipulations statutaires et légales applicables en la matière ;

Prend acte du fait que, conformément à la loi, la SCPI subsistera pour les besoins de la liquidation, conséquence immédiate de la dissolution, et ce, jusqu'à la clôture de celle-ci ;

Prend acte du fait qu'à compter de la dissolution et au cours de la période de liquidation, la dénomination sociale sera suivie de la mention « société en liquidation » et le siège de la liquidation restera fixé au siège social de la SCPI.

## VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Désignation du liquidateur

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et par application de l'article 38 des statuts ;

Prend acte du fait que les fonctions de liquidateur (ci-après le « Liquidateur ») seront assurées par la Société de Gestion en exercice, soit la société PAREF GESTION, à compter de ce jour et pour une durée de trois (3) ans, renouvelable par tacite reconduction ;

Prend acte du fait que le Liquidateur aura les pouvoirs tels qu'arrêtés par le plan de liquidation pour procéder à la liquidation de la SCPI, et, par suite, mener à bonne fin les opérations sociales en cours, réaliser tous les éléments de l'actif social, payer le passif, verser des acomptes sur liquidation et répartir le solde en numéraire entre les associés dans la proportion de leurs droits respectifs et ce, conformément aux dispositions statutaires, aux usages en pareille matière et au plan de liquidation.

## VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

### Fixation de la rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide d'allouer au Liquidateur, pour la durée et l'exécution de son mandat dans les conditions qui seront arrêtées par le plan de liquidation, outre le forfait de gestion fixé à 8,85 % hors taxes des recettes brutes hors taxes, une commission de liquidation (la « Commission de Liquidation ») dont le montant sera équivalent à la commission sur arbitrages actuelle, égale à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur total. Pour les besoins de la présente résolution, « Prix de Vente Net Vendeur Total » désigne la somme de tous les prix de vente nets de tous honoraires, taxes, droits et commissions, effectivement reçus par la SCPI au titre de la cession de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par la SCPI au jour de la présente résolution, calculée à l'issue de la cession (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé) du dernier actif immobilier détenu par la SCPI au jour de la présente résolution.

La Commission de Liquidation sera payable dans les conditions suivantes :

(a) A la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission d'un montant égal à 2,5 % HT du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;

(b) A la date de la cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), il sera procédé au calcul de la Commission de Liquidation au regard du Prix de Vente Net Vendeur Total et le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre (i) le montant de la Commission de Liquidation ainsi déterminé diminué de la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe (a) ci-dessus ; et décide, en outre, que le Liquidateur pourra continuer à percevoir :

- concernant les cessions de parts sur le marché secondaire, une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % HT du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part,
- concernant les mutations à titre gratuit (donations, successions, cessions de gré à gré) une commission forfaitaire de 75 euros HT (90 euros TTC) quel que soit le nombre de parts transférées.

En tout état de cause, le Liquidateur ne pourra percevoir une rémunération annuelle globale inférieure à 30 000 euros et ce, jusqu'à la réalisation de toutes les opérations juridiques, comptables et administratives de liquidation de la SCPI.



## VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

### Fixation des modalités de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de fixer les modalités de liquidation comme suit :

- Présentation par le Liquidateur aux membres du Conseil de Surveillance avant le 15 décembre 2020 d'un plan de liquidation pour consultation et avis desdits membres intégrant :
  - une valorisation actualisée des actifs en portefeuille,
  - les prix cibles des actifs immobiliers,
  - les différents intermédiaires présélectionnés par le Liquidateur pour la cession des actifs immobiliers et leurs conditions d'intervention, et
  - un calendrier prévisionnel des opérations de liquidation de la SCPI ;
- Adoption par le Liquidateur d'un plan de liquidation sur la base de l'avis formulé par les membres du Conseil de Surveillance et communication du plan de liquidation aux membres du Conseil de Surveillance dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de son adoption ;
- Envoi d'un reporting aux membres du Conseil de surveillance, (i) selon une périodicité trimestrielle à compter de l'adoption du plan de liquidation, (ii) d'un état d'avancement des opérations de liquidation et de la politique de distribution des acomptes sur liquidation ainsi que (iii) d'une comparaison avec le plan de liquidation qui aura été arrêté par le Liquidateur ainsi qu'il est dit plus haut.

## TRENTIÈME RÉOLUTION

### Maintien du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le Conseil de Surveillance, par voie de conséquence le mandat de ses membres, lesquels continueront à exercer leur mission auprès du Liquidateur.

## TRENT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

### Maintien de l'expert immobilier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le mandat de l'expert immobilier, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

## TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

### Maintien du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

## TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

### 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 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

315 577 015 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF n° 13-10 en date du 16 avril 2013

SCPI gérée par PAREF Gestion

