



CIFOCOMA 2

---

# RAPPORT ANNUEL 2018

— 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





## ÉDITORIAL

### *2018 : UNE ANNÉE CONTRASTÉE*

C'est le premier exercice complet sous la responsabilité de Peref Gestion depuis le changement de gérant que Cifocoma 2 a connu fin 2017. La qualité du patrimoine de votre SCPI est indéniable et ce, malgré une situation locative problématique.

En effet, votre SCPI a connu en 2018 une évolution positive de la valeur de son patrimoine avec une augmentation de 1,8 % qui reflète bien la tendance de marché encore observée cette année avec une compression des taux de rendement pour les actifs de commerce.

Néanmoins, la situation locative a subi de son côté quelques revers qui ont impacté le résultat. Tout d'abord, avec un niveau de contentieux locatifs qui a augmenté et qui a conduit à un niveau élevé de provisionnement dans les comptes. Ensuite, à travers quelques difficultés ciblées de relocation de locaux vacants situés dans des centres de villes moyennes dont les statistiques montrent qu'elles souffrent particulièrement de la concurrence des commerces de périphérie. Certains de ces actifs ont d'ailleurs fait l'objet d'une décision d'arbitrage qui est mise en œuvre en 2019.

En dépit de la baisse du résultat, votre SCPI a pu distribuer un dividende 2018 équivalent à 2017 grâce à sa réserve de plus-value constituée au fil des ans et qui représente encore à ce jour près d'1 million d'Euros.

C'est donc une année contrastée que vient de vivre votre SCPI, le rendement reste bon mais il ne doit pas masquer les difficultés de fond liées à la situation locative. Afin de limiter les effets des accidents locatifs et de pouvoir se donner le temps de traiter les sites en difficulté, il semble nécessaire d'élargir et de diversifier la base de votre patrimoine, c'est dans cet esprit que votre Société de Gestion, appuyée par votre Conseil de Surveillance vous proposera en septembre de fusionner votre SCPI avec Cifocoma afin de constituer une SCPI plus forte et mieux armée pour résister aux aléas locatifs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel et souhaitons vous accueillir nombreux lors de votre Assemblée Générale en juin prochain.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

Gaëlla HELLEGOUARCH  
Directrice Commerciale



## SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE*

Assemblée Générale Ordinaire

18 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	4
■ Rapport de la Société de Gestion	7
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	16
■ Annexe aux comptes	20
■ Tableaux complémentaires	27
■ Rapport du Conseil de surveillance	32
■ Nomination des membres du Conseil de surveillance	36
■ Rapports du Commissaire aux comptes	38
■ Texte des résolutions	41



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2018

## 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

L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

Yves-Pascal BING

SOPADEV représentée par Claude BON

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

Serge BLANC

André GUITARD

Laurent LESDOS

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

Gérard LAPLASSE

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

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

François PROVENCHERE

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

### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

### ■ 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 : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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



## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



**CAPITAL SOCIAL NOMINAL 6 809 112 €**



**776 ASSOCIÉS**

44 504

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

463,25 €

PRIX D'EXÉCUTION  
MOYEN ANNUEL \*

504,48 €

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	21 706 641 €	Montant total	25 520 581 €
Montant par part	488 €	Montant par part	573 €



### PERFORMANCES

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

10 ans 11,9 %

7 ans 5,5 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
(TRI)

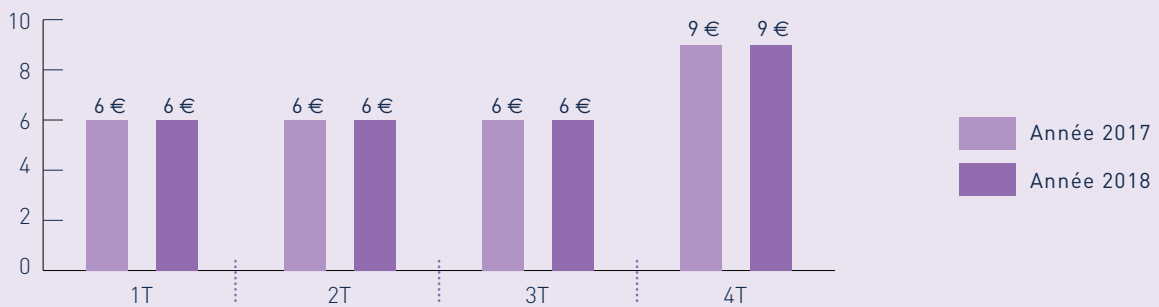
5,35 %

dont 0,89 % de plus-values

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



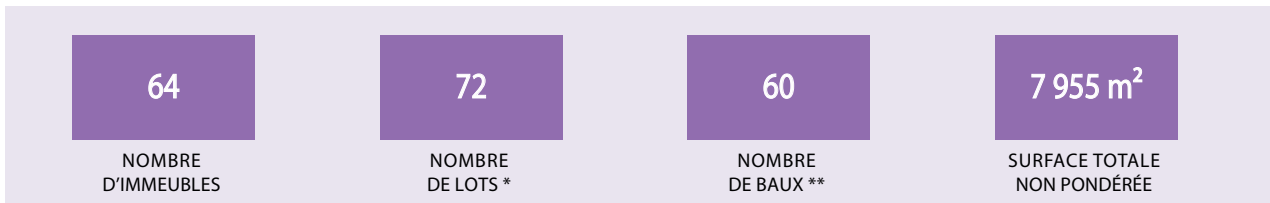
### DISTRIBUTION



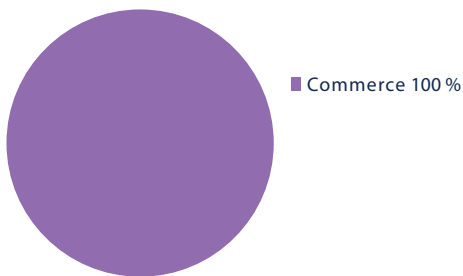
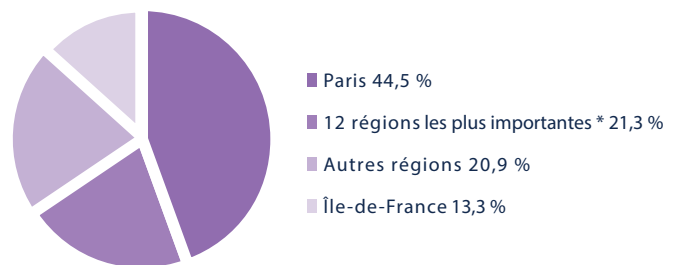
ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART



## PATRIMOINE



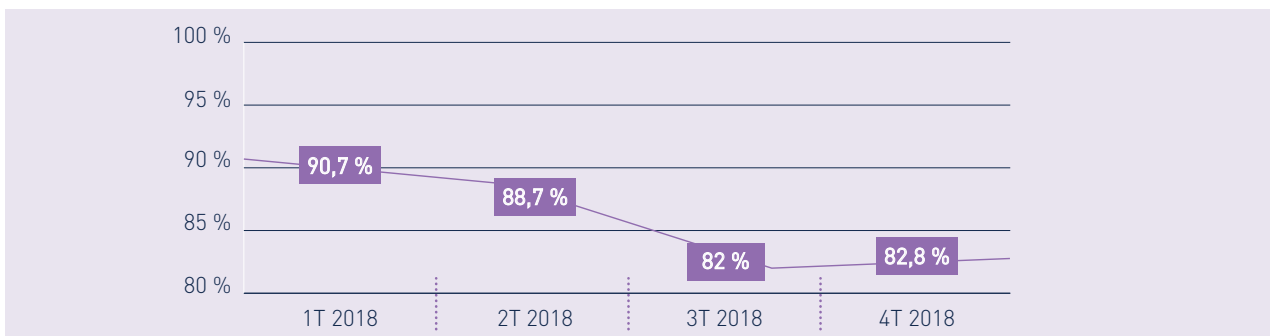
\* Unité locative louée ou non louée / \*\* Unité locative louée

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 2018\*



\* 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 8/10 ans.



CIRCUITS







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. 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 1er janvier 2017.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le rebond de la croissance en France au 3ème trimestre à 0,4% (+0,2% au 2ème trimestre), dû à l'amélioration du pouvoir d'achat des français, à la fin des grèves à la SNCF, au bon niveau d'investissements et à une balance commerciale nette positive, a été mis à mal par la crise des « gilets jaunes ». Les perturbations liées à ces contestations ont eu un impact de l'ordre de 0,2 point au 4ème trimestre. Ainsi, le PIB en volume a progressé de 0,3% (+0,7% au 4ème trimestre 2017), portant la croissance sur l'année à 1,5%, après +2,3% en 2017. Malgré ce contexte, l'Insee note une amélioration des indices de confiance des entreprises et des ménages dans la situation économique en début d'année. En effet, après avoir atteint en décembre 2018 un point bas depuis 2014, ils se redressent en janvier, retrouvant leur niveau de novembre dernier.

Enfin, pour 2019, les industriels prévoient d'augmenter de près de 10 % leurs dépenses d'investissement par rapport à l'année dernière.

L'inflation a poursuivi sa progression en 2018 et ce pour la troisième année consécutive pour s'établir à + 1,8 % à comparer à + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015. En dehors d'une forte hausse des prix du tabac, la hausse de l'inflation résulte, d'une part, d'une accélération des prix de l'énergie, des services et de l'alimentation, et d'autre part d'une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Une croissance moins soutenue a eu pour conséquence une décélération des créations nettes d'emplois en 2018 : + 107 000 contre + 341 000 en 2017. Fin 2018, le taux de chômage s'établit à 8,8% en France métropolitaine (7,8% pour l'Île-de-France) à comparer aux 8,9% relevés en 2017. Bien que le recul soit plus mesuré que prévu, le taux de chômage reste orienté à la baisse en 2018 et ce, pour la 3ème année consécutive.

Enfin, selon la Banque de France, les perspectives de croissance pour les années 2019 et 2020 restent favorables. L'activité devrait progresser à un rythme proche de + 0,4 % par trimestre à partir du début 2019, pour s'établir en moyenne annuelle à 1,5 % en 2019 et 1,6 % en 2020, soit un niveau supérieur à la croissance potentielle de la France estimée à 1,3 %. En fin d'année, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux Quantitative Easing (QE) mais n'envisage une remontée de ses taux directeurs qu'à partir du 2nd semestre 2019. A noter que cette remontée des taux est sujette à l'évolution de la croissance mondiale et du niveau de l'inflation.

Par ailleurs, la BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019. Par ailleurs, à 0,67% au 31 décembre 2018 l'OAT 10 ans français reste contenu sous la barre des 1% depuis 2015. La prime de risque immobilière reste élevée et attractive, de l'ordre de 230 points de base (pdb) pour des actifs de bureaux prime à Paris Quartier Central des Affaires (QCA). Enfin, il apparaît que ces anticipations restent soumises à de nombreux aléas. Les incertitudes de l'environnement économique et géopolitique mondial pourraient perturber sensiblement la donne pour tous les acteurs économiques. Les questions posées par la croissance américaine, par la croissance européenne et par les modalités du Brexit pénalisent la confiance des investisseurs et pourraient impacter les décisions de la BCE.

### MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2018, 31,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Après un excellent 1er semestre suivi d'un net ralentissement au 3ème trimestre, l'activité fut de nouveau dynamique au 4ème trimestre avec 12,3 milliards d'euros investis en France sur la période.



Ce volume d'investissement inédit s'établit en hausse de 12% d'une année sur l'autre et de 8% par rapport à 2007, année de référence à 28,9 milliards d'euros. Au cours des dix dernières années, la moyenne des volumes investis a progressé d'un montant de 13,2 milliards d'euros sur la période 2009-2013 à 26,6 milliards d'euros sur 2014-2018. Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions « hors norme », alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, en évolution de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros (+ 9 % sur un an).

En termes de nombre d'actifs ayant changé de propriétaires (autour de 750), l'année 2018 se distingue par un léger repli de 3% par rapport à 2017. Alors que le montant unitaire moyen des transactions a augmenté de 36 à 41,7 millions d'euros (+ 16%), la surface totale des actifs transactés (env. 9,2 millions de m<sup>2</sup>) n'a progressé que de +3% sur l'année. C'est donc bien la hausse des prix qui alimente principalement la progression des volumes d'investissement.

Le marché des bureaux s'est établi à 73 % du volume total des investissements en France, en forte progression par rapport à 2017 avec 68%. La part du commerce est restée stable en 2018 à environ 15 % après une baisse importante en 2017 (14% contre 18% en 2016) et demeure à son plus bas niveau depuis 2008. En revanche, la part des actifs industriels a significativement baissé pour retrouver les volumes de 2016 à 12 % en 2018 contre 16% en 2017. Cette évolution s'explique principalement par l'absence des « méga deals » de 2017 comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France demeure fortement centré sur la région Île-de-France avec 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an), dont 85 % sur le seul segment des bureaux, soit une part de marché de 83 % si l'on exclut la cession de portefeuille. En 2018, le marché en région est resté dynamique avec un volume supérieur à 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018). Les grandes transactions du 4ème trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part demeure en retrait par rapport au début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

## MARCHÉ EN RÉGIONS

2018 est une année historique pour l'investissement avec un montant investi de 3,4 milliards d'euros en bureaux en

Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 33 % par rapport à 2017, après + 25 % l'année précédente, et d'une année record depuis 2007. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 10 ans de 1,8 milliards €. Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (1 138 M€, + 50 %), Lille (540 M€, + 100 %), Toulouse (341 M€, + 32 %), Nantes (202 M€, + 50 %) et Rennes (179 M€, + 51,3 %). D'autres se stabilisent comme Bordeaux (186 M€) et Nice/Sophia (120 M€) alors que seul le marché d'Aix/Marseille est en repli (266 M€, - 29 %), principalement dû à un manque de produits sur le marché. Notons que l'ensemble de ces marchés affichent des performances supérieures à leur moyenne à 5 ans.

## MARCHÉ DES COMMERCES

En 2018, le volume total investi en commerces s'inscrit en hausse de près de 10 % par rapport à 2017 à 4,6 milliards d'euros, après une période de trois années de contraction. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume total et 50 % des transactions finalisées sur l'année. La part de l'immobilier de commerce se stabilise à près de 15 % des montants investis en immobilier d'entreprise.

Ainsi, même si la prudence est de mise avec notamment des interrogations concernant l'évolution du commerce à terme et l'impact du e-commerce, cette classe d'actif démontre sa résilience et l'intérêt des investisseurs. Le marché de l'investissement est dominé par les acteurs domestiques et par les foncières / institutionnels, représentant respectivement 63 % et 51 % du total des montants investis. La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité des transactions de plus de 100 millions d'euros. On dénombre 11 transactions sur ce segment représentant 56 % du montant total investi en 2018 permettant d'atteindre le niveau de 2015.

2018 est une année historique pour la catégorie des « pieds d'immeuble » avec près de 2,9 Mds € et 67 % de parts de marché (40 % en 2017), en augmentation par rapport à la précédente année record en 2016 (2,7 Mds €). Deux transactions emblématiques ont marqué l'année et contribué à cette performance : la cession de l'Apple Store sur les Champs-Élysées pour un montant supérieur à 500 M€ et la vente par le groupe Casino de deux Portefeuilles Monoprix pour plus de 750 M€.

Par ailleurs, la cession par le groupe Casino de ses portefeuilles Monoprix a participé à la percée inédite des actifs « alimentaire » (20 % des transactions) et à l'augmentation de la part des portefeuilles à 45 % contre 24 % en 2017. Enfin, avec près de 1 milliard d'€, les actifs situés en périphérie enregistrent également une belle performance, et suscite toujours l'appétence des investisseurs. La part de marché de cette classe d'actifs est en légère baisse passant de 25 % en 2017 à 23 % en 2018. Cette dernière est principalement liée à la surperformance des « pieds d'immeubles ».

La conjoncture économique et le phénomène des « gilets jaunes » ont eu un impact négatif sur les flux de clientèle pour la plupart des classes d'actifs ces derniers mois. Cette baisse conjuguée à la remise en question de certains business modèles ont affecté les chiffres d'affaires des distributeurs. Cependant, toutes les typologies d'actifs n'ont pas été impactées de la même façon. Les actifs commerciaux les plus exposés à ces aléas, à savoir les galeries marchandes d'hypermarché et les centres commerciaux, se caractérisent par une remontée des taux de rendement. En revanche, le « retail park » qui bénéficie

d'une stabilité des valeurs locatives, s'affirme comme la classe d'actif la plus résiliente avec des taux de rendement stables ou en légère augmentation. Enfin, les « pieds d'immeubles » de centre-ville résistent pour les actifs bénéficiant d'emplacements n°1 à Paris et situés dans les agglomérations de province les plus dynamiques.

Sources : Arthur Loyd - Cushman & Wakefield - IEIF

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Cette année se termine sur une bonne note avec un taux de distribution de 5,35 % qui intègre le versement du solde de plus-value lié au débouclage de l'opération Nicolas en 2017. Néanmoins, la tendance constatée sur la valeur de transaction des parts de Cifocoma 2 sur le marché secondaire incite à la prudence.

### 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.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 24 278 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale (24 278 K€) est en légère hausse, soit + 1,9 % par rapport à fin 2017 (23 831 K€).

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.

### EMPRUNTS

Le capital restant dû des emprunts à la fin de l'exercice 2018 est de 2,5 M€ contre 2,8 M€ à fin 2017. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 10,1 % (11,6 % en 2017). Un détail de l'endettement est présenté en note 8 en page 25 de l'annexe. Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 1er juin 2017 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 8 M€.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 82,8 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 86 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 81,2 %.

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).

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

### VACANTS

Au 31 décembre 2018, 12 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 494 m<sup>2</sup> dont 1 409 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Lille Saint Maurice (59), Le Cannel (06), Paris Popincourt (75), Dunkerque (59), Vienne Marchande (38), Quimper (29), Saint Etienne (42), Thionville (57), Cannes (06), Manosque (04) et Clermont Ferrand (63) et 85 m<sup>2</sup> à usage d'habitation situé à Alençon (61).

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.



## BAUX SIGNÉS

3 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 443 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
BLANQUEFORT (33)/ Société 33,29	Commerce	01/06/2018	7 500 €	55 m <sup>2</sup>
COURBEVOIE (92) / Societe FSC	Commerce	01/12/2018	42 000 €	305 m <sup>2</sup>
RENNES CHATEAUBRIAND (35) / TUI	Commerce	10/09/2018	26 600 €	83 m <sup>2</sup>

## PERSPECTIVES 2019

Avec la fin de 2018, nous achevons la première année pleine de gestion de votre SCPI Cifocoma 2.

Tout au long de l'année, nous avons fait part de nos avancées dans la découverte de votre patrimoine, la prise en gestion de chacun des actifs, les attaches prises avec les locataires, et les locaux vacants présents dans une dizaine de villes à relouer ou bien à vendre.

Nous continuons les actions engagées pour revitaliser le patrimoine en proposant la cession des actifs qui ne sont plus dans des zones commerciales attractives et dynamiser

la commercialisation locative des actifs dans le but de conserver le patrimoine, en particulier à Courbevoie.

Nous travaillons à rendre votre patrimoine plus résistant aux évolutions à la fois conjoncturelles et structurelles, c'est dans cet esprit que nous avançons dans l'étude d'un projet de fusion avec Cifocoma.

Les deux patrimoines sont complémentaires, et leur rapprochement donnerait naissance à une belle SCPI spécialisée en commerce de centre-ville. Ce projet vous sera présenté lors d'une assemblée générale spécifique en 2019.

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma 2 n'a pas fait varier son capital en 2018, 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 2018, le capital de la SCPI étant fermé.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

504 parts ont été échangées en 2018, soit 1,13 % du nombre de parts au 1er janvier 2018. Le prix d'exécution moyen est de 463,25 €, soit un prix acheteur correspondant de 504,48 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2018 était de 470 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 456,72 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2018, 1 540 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, 5 parts étaient inscrites à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2018	28/02/2018	31/03/2018	28/04/2018	31/05/2018	30/06/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	470	469	470	néant	470	470
Prix acheteur correspondant (€)	510,42	509,33	510,42	néant	510,42	510,42
Nombre de parts échangées	30	38	136	néant	64	10

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2018	31/08/2018	29/09/2018	31/10/2018	30/11/2018	31/12/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	458	458	458	458	458	456,72
Prix acheteur correspondant (€)	497,39	497,39	497,39	497,39	497,39	496
Nombre de parts échangées	28	5	19	129	40	5

## MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

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

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	10 893 979 €	245 €	11 230 848 €	252 €
Valeur de réalisation (2)	21 706 641 €	488 €	21 700 639 €	488 €
Valeur de reconstitution (3)	25 520 581 €	573 €	25 456 129 €	572 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. 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

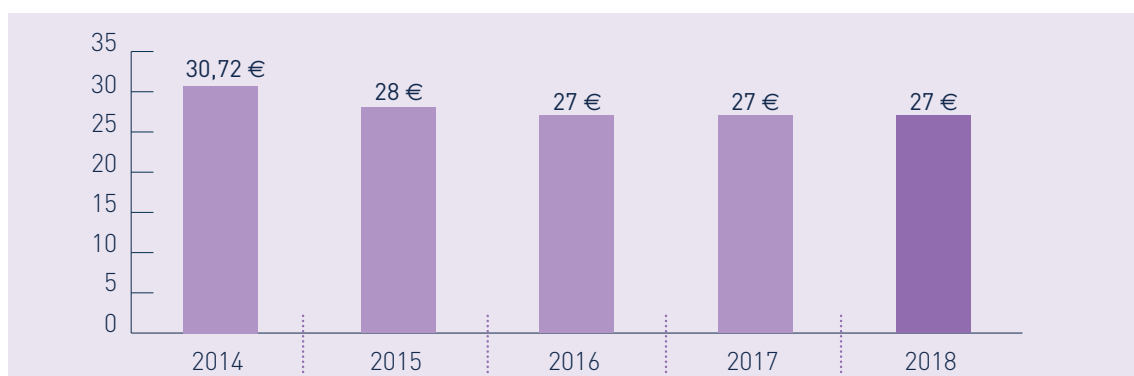
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 864 739 €.

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

<b>RÉSULTAT 2018</b>	<b>864 739 €</b>
Acompte sur distribution	1 001 340 €
Report à nouveau utilisé	136 601 €
Report à nouveau au 01/01/2018	1 061 964 €
Affectation résultat 2017	- 49 859 €
Affectation résultat 2018	- 136 602 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>875 503 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 27 € à l'identique de 2017.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 30,72 € en 2014, 28 € en 2015, 27 € en 2016, 27 € en 2017 et 27 € en 2018.



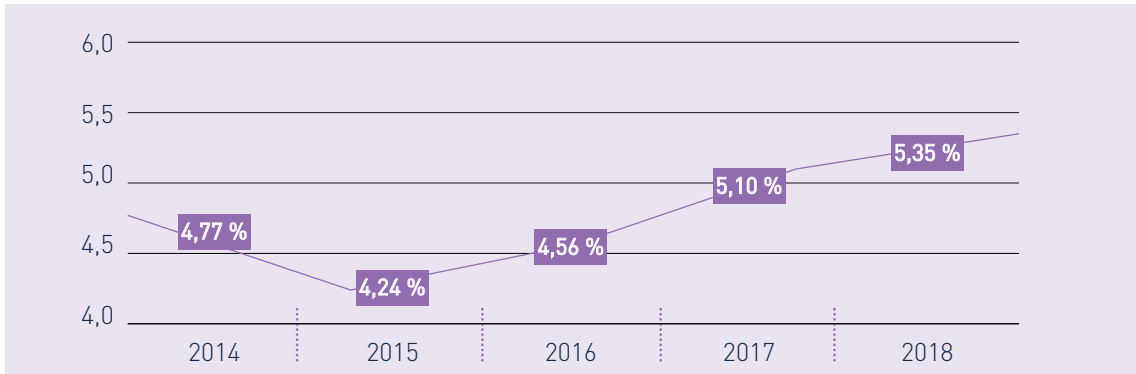


## PERFORMANCES

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

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 463,25 €. Le résultat total distribué de 27 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,35 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 504,48 €.

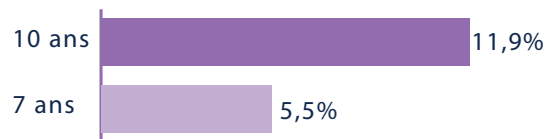
*Définition :* Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année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



### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 7 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,5 % et 11,9 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

*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 permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délais de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

### 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

### MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Au 31 décembre 2018, les commissions de gestion se sont élevées à 127 839 € HT (8,85 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets).

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

Sur l'exercice 2018, 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 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

1 981 037 euros, soit 82 % 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 :

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113,71 euros.

### Procédures de contrôle interne

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

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

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

- Les contrôles permanents de 1er niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de Gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2ème niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent

(i) 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 ;

(ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;

(iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.

- Les contrôles périodiques de 3ème niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle EXTERNE.

### FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 18,23 € 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 17,10 € pour l'année 2018. La valeur IFI de la part de CIFOCOMA 2 s'élève à 458,82 €.

### 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

### REMPLACEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Suite à la démission du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Eric YAVROUYAN, il est proposé à la présente assemblée générale ordinaire de procéder à son remplacement par Monsieur Marc ESCOFFIER pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### NOMINATION D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Il est proposé à la présente assemblée générale ordinaire de désigner un co-commissaire aux comptes titulaire et de nommer à cet effet la société EXPERIAL, représentée par Serge BOTTOLI, pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Hélène KARSENTY, Présidente
- L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA
- Yves-Pascal BING
- SOPADEV représentée par Claude BON
- Serge BLANC
- André GUITARD
- Laurent LESDOS
- Gérard LAPLASSE

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

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur André GUITARD
- Monsieur Laurent LESDOS

Cf Nomination des membres du Conseil de surveillance en page 36.







# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017	
		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	13 494 209	24 278 000	13 494 209	23 831 000
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 28 871		- 133 000	
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>13 465 338</b>	<b>24 278 000</b>	<b>13 361 209</b>	<b>23 831 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</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 FINANCIERES - 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>CREANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	5	1 259 742	1 259 742	732 340	732 340
Autres créances	6	82 935	82 935	21 499	21 499
Provision pour dépréciation des créances	5	- 386 677	- 386 677	-184 972	- 184 972
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES</b>					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Fonds de remboursement		-	-	-	-
Autres disponibilités	7	718 189	718 189	1 468 678	1 468 678
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>1 674 189</b>	<b>1 674 189</b>	<b>2 037 545</b>	<b>2 037 545</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
► <b>DETTES</b>					
Dettes Financières	8	-2 852 682	- 2 852 682	- 3 144 792	- 3 144 792
Dettes d'Exploitation	9	- 82 940	- 82 940	- 393 889	- 393 889
Dettes diverses	9	- 1 001 765	- 1 001 765	- 587 993	- 587 993
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-3 937 386</b>	<b>- 3 937 386</b>	<b>- 4 126 674</b>	<b>-4 126 674</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances	11	586	586	586	586
Produits constatés d'avance	11	-308 748	-308 748	- 41 818	- 41 818
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>- 308 162</b>	<b>- 308 162</b>	<b>-41 232</b>	<b>- 41 232</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>10 893 979</b>		<b>11 230 848</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>			<b>21 706 641</b>		<b>21 700 639</b>



## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 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>	<b>2</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>					
Ecart 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>3</b>	<b>1 180 020</b>		<b>- 200 268</b>	<b>979 752</b>
<b>RESERVES</b>		-		-	-
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>4</b>	<b>1 061 964</b>	<b>- 49 859</b>		<b>1 012 105</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5</b>	<b>1 151 749</b>	<b>- 1 151 749</b>	<b>864 739</b>	<b>864 739</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>	<b>- 1 201 608</b>	<b>1 201 608</b>	<b>- 1 001 340</b>	<b>- 1 001 340</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11 230 848</b>	<b>-</b>	<b>- 336 869</b>	<b>10 893 978</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	2 460 086	2 775 638
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>2 460 086</b>	<b>2 775 638</b>



## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	1 409 771	1 565 964
Charges facturées	2	297 552	255 528
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	1	4 641	3 779
Reprises de provisions	3	241 233	60 106
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>1 953 196</b>	<b>1 885 376</b>
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 297 552	- 255 528
Travaux de gros entretiens	4	- 17 403	- 9 339
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 93 051	- 38 004
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 28 871	- 22 528
Dotations aux amortissements et provisions	6	- 309 938	- 80 449
Autres charges immobilières	7	- 46 038	- 25 697
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 65 678	- 78 584
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>- 858 532</b>	<b>- 510 129</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II)</b>		<b>1 094 665</b>	<b>1 375 247</b>
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	-	8 073
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>-</b>	<b>8 073</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	10	- 127 839	- 137 573
Charges d'exploitation de la société	11	- 44 198	- 67 483
Diverses charges d'exploitation	12	- 57 689	- 26 679
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 229 726</b>	<b>- 231 735</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II)</b>		<b>- 229 726</b>	<b>- 223 663</b>
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	68
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>-</b>	<b>68</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>68</b>
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		1	97
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>1</b>	<b>97</b>
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 202	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 202</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>- 201</b>	<b>97</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>864 739</b>	<b>1 151 749</b>

Vins  
Champagnes

Coffrets  
Cadeaux

VINS CHAMPAGNES

COFFRETS CADEAUX







## 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

A 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.

Il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les 5 ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble,
- La date de construction de l'immeuble,
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- La situation géographique,
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du loyer. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Travaux en cours	Sortie composant	31/12/2018
Terrains nus						-
Terrains et constructions	13 738 712					13 738 712
Construction sur sol d'autrui						-
Immobilisations en cours de construction						-
Autres	16 098					16 098
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>13 754 810</b>	-	-	-	-	<b>13 754 810</b>
Amortissements	260 601					260 601
<b>TOTAL</b>	<b>13 494 209</b>	-	-	-	-	<b>13 494 209</b>

### 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de 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 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	133 000		26 471		133 000	26 471
Dépenses prévisionnelles sur N+2			2 400		-	2 400
Dépenses prévisionnelles sur N+3					-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4					-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5					-	-
<b>TOTAL</b>	<b>133 000</b>	-	<b>28 871</b>	-	<b>133 000</b>	<b>28 871</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 OPCI.

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 2018, 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 OPCI.

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 2018, 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 2018 est de 873 K€, intégrant depuis cet exercice les loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour un montant de 370 K€.

Les créances douteuses, pour 570 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 387 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 310 K€ et la reprise à 108 K€.





## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	689 900	382 528
Créances douteuses	569 842	349 812
Dépréciation des créances locataires	- 386 677	- 184 972
<b>TOTAL</b>	<b>873 065</b>	<b>547 368</b>

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Evolution des dépréciations	184 972	- 309 938	108 233	386 677
<b>TOTAL</b>	<b>184 972</b>	<b>- 309 938</b>	<b>108 233</b>	<b>386 677</b>

## 6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après :

### AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	2 180	1 628
Syndics	24 067	16 822
Autres débiteurs	56 688	3 049
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>82 935</b>	<b>21 499</b>
Charges constatées d'avance	586	586
<b>TOTAL</b>	<b>83 521</b>	<b>22 085</b>

Les créances relatives aux syndics ont augmenté par rapport à 2017 suite à des appels de fonds travaux appelés au cours de l'exercice 2018 pour 5 K€.

Les autres débiteurs correspondent notamment à une régularisation de doublon de facture de commission de gestion qui a été apurée en janvier 2019 pour 54 K€.

## 7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 718 K€ contre 1 469 K€ au 31 décembre 2017.

## 8. Dettes financières

Sur l'exercice 2018, le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 315 K€.

## DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts Concours bancaires courants	2 460 086	2 775 638
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>2 460 086</b>	<b>2 775 638</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>392 597</b>	<b>369 154</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 852 682</b>	<b>3 144 792</b>

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	257 979	913 925	730 760	1 902 664
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	69 868	289 191	198 362	557 421
<b>TOTAL</b>	<b>327 848</b>	<b>1 203 116</b>	<b>929 122</b>	<b>2 460 086</b>

## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	2 460 086	2 775 638
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>2 460 086</b>	<b>2 775 638</b>

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Echéance
Rue Popincourt - PARIS 340 K€	195 465	3.89 %	17/06/2026
Bld Basly/rue des Arts - LENS/LILLE 400 K€	146 519	3.56 %	25/01/2022
Rue aux sieurs - ALENCON 160 K€	58 208	3.49 %	30/03/2022
Rue Léon Nautin - SAINT ETIENNE 130 K€	54 077	3.47 %	10/08/2022
Rue Jean du Bellay - PARIS 160 K€	66 176	3.27 %	28/09/2022
Av République - SAINT NAZAIRE 100 K€	66 468	3.70 %	28/12/2027
Rue de la Lampe - BOULOGNE SUR MER 150 K€	69 718	3.25 %	31/01/2023
Rue Vasselot - RENNES 280 K€	198 087	3.49 %	02/08/2028
Bd Carnot - CANNES 100 K€	53 606	2.90 %	31/10/2023
Rue Grande - MANOSQUE 100 K€	56 027	2.85 %	03/02/2024
Rue Cassini - NICE 150 K€	91 320	2.80 %	02/07/2024
Quai Chateaubriand - RENNES 245 K€	189 240	2.77 %	17/12/2029
Place Massillon - HYERES 120 K€	95 498	2.25 %	03/04/2030
Av Daumesnil - PARIS 130 K€	103 131	2.05 %	07/05/2030
Av des Etats Unis - CLERMONT 400 K€	323 430	2.05 %	29/07/2030
Avenue Jean Jaurès - LYON 150 K€	130 060	1.85 %	16/09/2031
<b>TOTAL</b>	<b>1 897 031</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 2017 à 2018 qui seront effectuées en 2019.

Le compte Etat pour 220 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le 4ème acompte sur dividende 2018 s'élève à 425 K€.

Les produits constatés d'avance concernent des loyers et charges facturés d'avance du 1er trimestre 2019. Ce montant a augmenté entre 2017 et 2018 suite aux changements de méthode, les loyers à échoir étant appelés fin de période pour la période suivante et ainsi constatés en produits constatés d'avance.

## AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs	397 520	298 324
Fournisseurs et comptes rattachés	27 271	9 846
Etats et autres collectivités	220 225	108 794
Autres créditeurs	2 300	164 381
Dividendes	437 389	400 536
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 084 705</b>	<b>981 882</b>
Produits constatés d'avance	308 748	41 818
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>1 393 453</b>	<b>1 023 700</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 nominal 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 2018. La distribution s'est élevée à 200 268 €, soit 4,50 € par part ; le solde de plus-values est désormais de 980 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	Sorties d'immobilisation	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2018				1 180 020	-	1 180 020
Ventes 2018				-	-	-
Immeuble				-	-	-
Plus values distribuées			- 200 268	-200 268	-	- 200 268
Sorties d'immobilisation				-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>-200 268</b>	<b>979 752</b>	-	<b>979 752</b>

#### 3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2017 est de 1 012 105 €. Il s'élèvera à 875 503 € après affectation du résultat de 2018.

#### 4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 864 739 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 1 001 340 € (22,5 € par part).

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit :

Résultat de l'exercice 2017 = 1 151 749 €

Distribution = 1 201 608 €

Le solde en report à nouveau = -49 859 €

## ■ 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

#### 1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 1,41 M€ contre 1,57 M€ pour 2017 en baisse de 0,16 K€ suite à la vacance, notamment sur les biens République et Caulaincourt à Paris, à Evreux et à Lille (impact 2018 de 92 K€).

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

#### 2. Charges facturées

Le montant de 297 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 204 K€ (incluant l'assurance) et les taxes (impôts fonciers) pour 93 K€.

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

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 133 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 108 K€.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 408 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 247 K€, d'assurances pour 8 K€, de gros entretiens pour 17 K€

et taxes pour 152 K€), ces charges sont en très grandes parties refacturées aux locataires.

Le taux de recouvrabilité (hors travaux de gros entretien est de 76,18% contre 87,05% sur 2017.

Les autres charges immobilières comprennent les honoraires techniques pour 4 K€, les frais d'acte et de contentieux 6 K€, les honoraires de location pour 11 K€ et les honoraires d'avocats pour 25 K€ ; sur l'exercice 2017, les frais d'avocat, d'actes et de contentieux étaient classés en charges d'exploitation pour un montant de 30 K€.

D'autre part sur 2017, les honoraires d'expert immobilier antérieurement classés en autres charges immobilières sont désormais en charges d'exploitation pour 17 K€.

Le taux de récupérabilité sur 2018 (comprenant les charges courantes, d'entretien, assurances et taxes) est de 78,28% contre 82,26% en 2017, tenant compte des reclassements

### 5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 29 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 310 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 66 K€ (79 K€ pour 2017, incluant l'indemnité de remboursement anticipé de 11 K€). Un détail des dettes financières est fourni au § Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - 9. Autres dettes et comptes de régularisation.

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

### 8. Transfert de charges d'exploitation

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

### 9. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2018 diverses commissions détaillées ci-dessous :

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

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

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 13,9 K€, du dépositaire pour 12,1 K€, d'évaluation du patrimoine pour 18,2 K€.

La forte baisse par rapport à 2017 est relative au reclassement des charges et autres charges immobilières et à la réintégration des honoraires d'expert immobilier antérieurement classé en autres charges immobilières (cf. Note 4).

### 11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 44,9 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 10,6 K€.

Sur 2018, il n'y pas de frais d'acquisition d'immeubles.

Les frais de fonctionnement ont augmenté sur 2018 suite notamment aux frais d'assemblée générale concernant l'exercice clos 2017 pour 17 K€ et au frais de rapport annuel pour 7 K€.

## RÉSULTAT FINANCIER

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

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à - 201 € relatif à des pénalités de retard de taxe foncières, ces dernières ayant été envoyées à l'ancienne société de gestion.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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





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







## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART \*

Le résultat par part de l'exercice 2018 s'établit à 19,43 € par part contre 25,88 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	38,96	98,31	40,00	99,01	37,29	99,60	35,19	99,24	31,68	99,69
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,15	0,38	0,03	0,07	0,02	0,05	-	-	-	-
Produits divers (2)	0,52	1,31	0,37	0,92	0,13	0,35	0,27	0,76	0,10	0,31
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>39,63</b>	<b>100,00</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>► CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	3,35	8,45	3,50	8,66	3,25	8,68	3,09	8,71	2,87	9,04
Autres frais de gestion (3)	3,21	8,10	2,86	7,08	3,83	10,23	2,12	5,99	2,29	7,20
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,11	2,80	2,41	5,97	1,77	4,71	1,64	4,61	3,52	11,07
Charges financières	2,30	5,80	2,41	5,97	2,32	6,20	1,77	4,98	1,48	4,64
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,97</b>	<b>25,16</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>► Amortissement net</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>► Provisions nettes</b>										
- pour travaux	1,15	2,91	0,64	1,59	0,98	2,61	0,51	1,42	0,65	2,04
- autres	0,35	0,87	0,90	2,22	0,52	1,40	0,46	1,28	1,54	4,86
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,50</b>	<b>3,79</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>TOTAL CHARGES</b>	<b>11,47</b>	<b>28,94</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>RÉSULTAT</b>	<b>28,16</b>	<b>71,06</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>
Variation report à nouveau	0,44		0,68		0,17		- 1,12		- 3,07	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	27,72		27,00		24,60		27,00		22,50	
Rappel Plus-value distribuée	3,00		1,00		2,40				4,50	
Total Revenus distribués	30,72		28,00		27,00		27,00		27,00	
<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

	31/12/2017	Variation	31/12/2018
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 (*)	1 180 020	-200 268	979 752
Bénéfice hors plus-values de cession	1 151 749	-287 010	864 739
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 061 964	-49 859	1 012 105
Variation des dettes à long terme	3 144 792	-292 110	2 852 682
Variation des dettes à court terme	1 023 700	369 753	1 393 452
Dotations nettes aux provisions	317 972	97 576	415 548
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>23 171 589</b>	<b>-361 919</b>	<b>22 809 671</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	17 421 205	0	17 421 205
Commission de souscription	888 207	0	888 207
Frais d'acquisition	1 437 467	0	1 437 467
Variation des valeurs réalisables	754 425	588 838	1 343 263
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	1 201 608	-200 268	1 001 340
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>21 702 912</b>	<b>388 571</b>	<b>22 091 482</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>1 468 678</b>	<b>-750 489</b>	<b>718 188</b>
Passif exigible	-1 023 700	-369 753	-1 393 452
Variation des valeurs réalisables	754 425	588 838	1 343 263
Solde des dettes associés	1 201 608	-200 268	1 001 340
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>2 401 011</b>	<b>-731 671</b>	<b>1 669 339</b>

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
6 809 112	776

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'exécution au 1er janvier (€)	585,70	595,76	550,64	540	470
Prix d'exécution moyen annuel (€)	593,46	607,54	545,26	497,56	463,25
Prix acheteur correspondant (€)	644,50	659,94	592,15	540,35	504,48
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	30,72	28	27	27	27
Rentabilité de la part en %	4,77	4,24	4,56	5,10	5,35***
Report à nouveau cumulé par part (€)	17,37	18,05	18,22	22,74	19,67

\* 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 2018		
Nombre de parts échangées		
504		
Ordres en cours au 31/12/2018		
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
1 540	0,94 %	5

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en € HT)
2014	388	0,91	1 mois	16	127
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

\* 5 derniers

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

## ■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valorisation HD 2018		Valorisation HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS	Lourmel	janv-78	Commerce	123	74 852		74 852	
33	BLANQUEFORT	Cccial de la Renney	août-78	Commerce	137	55 425		55 425	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1978</b>					<b>260</b>	<b>130 277</b>	<b>654 000</b>	<b>130 277</b>	<b>640 000</b>
92	CLICHY	Victor Hugo Ilot Pouchet	janv-79	Commerce	106	95 948		95 948	
<b>TOTAL ACQUISITION 1979</b>					<b>106</b>	<b>95 948</b>	<b>430 000</b>	<b>95 948</b>	<b>420 000</b>
33	TRESSES	Galerie Marchande Le Bourg	août-80	Commerce	108	45 736		45 736	
<b>TOTAL ACQUISITION 1980</b>					<b>108</b>	<b>45 736</b>	<b>180 000</b>	<b>45 736</b>	<b>180 000</b>
75	PARIS	Malesherbes	avr-81	Commerce	61	60 980		60 980	
80	ABBEVILLE	Cccial de la ZAC du Sud Est	juil-81	Commerce	134	60 172		60 172	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1981</b>					<b>195</b>	<b>121 151</b>	<b>710 000</b>	<b>121 151</b>	<b>670 000</b>
60	BEAUVAIS	Buzenval	juil-82	Commerce	168	96 348		96 348	
75	PARIS	Faidherbe	août-82	Commerce	131	93 832		93 832	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1982</b>					<b>299</b>	<b>190 180</b>	<b>660 000</b>	<b>190 180</b>	<b>660 000</b>
75	PARIS	Beaumarçais	janv-83	Commerce	91	89 963		89 963	
75	PARIS	Jour	mars-83	Commerce	115	114 337		114 337	
44	SAUTRON	Bretagne	mars-83	Commerce	59	51 985		51 985	
75	PARIS	Lauriston	mai-83	Commerce	57	101 379		101 379	
75	PARIS	République	mai-83	Commerce	238	198 252		198 252	
75	PARIS	Caulaincourt	mai-83	Commerce	69	174 097		174 097	
78	SAINT-GERMAIN EN LAYE	Louviers	juil-83	Commerce	84	121 959		121 959	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1983</b>					<b>713</b>	<b>851 972</b>	<b>4 630 000</b>	<b>851 972</b>	<b>4 470 000</b>
75	PARIS	Falguière	mai-84	Commerce	69	83 153		83 153	
92	CLAMART	Jean-Jaurès	janv-84	Commerce	84	65 553		65 553	
92	COURBEVOIE	Marceau	févr-84	Commerce	305	249 833		249 833	
56	SAINT-NOLFF	Mairie	avr-84	Commerce	200	104 580		104 580	
49	BRAIN-SUR-L'AUTHION	Cccial l'Eglantine	avr-84	Commerce	270	121 959		121 959	
92	BOULOGNE-BILLANCOURT	Vieux Pont Sèvre	mai-84	Commerce	132	123 484		123 484	
75	PARIS	Aligre	juin-84	Commerce	83	164 340		164 340	
75	PARIS	Ménilmontant	sept-84	Commerce	125	130 319		130 319	
75	PARIS	Richelieu	oct-84	Commerce	48	87 548		87 548	
75	PARIS	Avron	oct-84	Commerce	60	63 052		63 052	
75	PARIS	Simon Bolivar	oct-84	Commerce	46	75 959		75 959	
59	LILLE	Saint Maurice	nov-84	Commerce	319	426 857		426 857	
94	VITRY-SUR-SEINE	8 mai 1945	déc-84	Commerce	214	159 100		159 100	
75	PARIS	St Dominique	déc-84	Commerce	38	117 046		117 046	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1984</b>					<b>1 993</b>	<b>1 972 784</b>	<b>5 190 000</b>	<b>1 972 784</b>	<b>5 035 000</b>
75	PARIS	Magenta	mai-86	Commerce	94	151 958		151 958	
<b>TOTAL ACQUISITION 1986</b>					<b>94</b>	<b>151 958</b>	<b>430 000</b>	<b>151 958</b>	<b>410 000</b>



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valorisation HD 2018		Valorisation HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	131 106		131 106	
<b>TOTAL ACQUISITION 1989</b>					<b>58</b>	<b>131 106</b>	<b>165 000</b>	<b>131 106</b>	<b>160 000</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>1 380 000</b>	<b>760 000</b>	<b>1 320 000</b>
06	LE CANNET	Carnot	juil-09	Commerce	232	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>406</b>	<b>649 920</b>	<b>743 000</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>1 480 000</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>1 250 000</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 270 000</b>
77	MELUN	Ambroise	janv-12	Commerce	116	182 597		200 000	
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	236	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>1 517</b>	<b>3 467 597</b>	<b>3 623 000</b>	<b>3 485 000</b>	<b>3 680 000</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>780 000</b>	<b>775 000</b>	<b>790 000</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>673 000</b>	<b>696 000</b>	<b>648 000</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>1 050 000</b>	<b>936 680</b>	<b>1 015 000</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>250 000</b>	<b>220 000</b>	<b>240 000</b>
<b>TOTAL</b>					<b>7 955</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>	<b>13 738 712</b>	<b>23 831 000</b>

## ■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 779	3 589 746	10 810 000	3 589 747	10 280 000
Île-de-France	1 313	1 436 984	3 235 000	1 436 984	3 210 000
12 régions les + importantes *	1 857	3 800 005	5 147 000	3 800 005	5 083 000
Autres régions	3 006	4 894 574	5 086 000	4 911 976	5 258 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 955</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>	<b>13 738 712</b>	<b>23 831 000</b>
Commerce	7 955	13 721 309	24 278 000	13 738 712	23 831 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 955</b>	<b>13 721 309</b>	<b>24 278 000</b>	<b>13 738 712</b>	<b>23 831 000</b>

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





2018  
RANGER  
T INSTANT,  
FAIRE  
NER VOS PROJETS





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2019

Chère Associée, Cher Associé,

**En premier :** Nous vous rappelons que la mission de votre Conseil de Surveillance, prévue par le législateur, est une mission d'assistance et de contrôle.

Il y a peu, l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) l'a rappelé avec fermeté, **le Conseil n'a pas qualité pour s'immiscer dans la gestion**. Notre société de gestion (Agrément AMF GP-08000011) a seule la capacité de gérer notre SCPI et seul le gérant est responsable de la rédaction et de la publication du rapport annuel que nous découvrirons début juin en même temps que les associés.

### En conséquence de quoi :

- d'une part tous les résultats doivent essentiellement être attribués à notre gérant
- la publication de la valorisation immeuble par immeuble est de la seule responsabilité du gérant comme la totalité moins un seul des autres gérants de SCPI qui estiment que le rapport étant public, cet étalage d'une expertise donnée à un instant T ne peut être retenue comme valeur par un éventuel acheteur d'un de nos actifs.
- ce plan d'arbitrage est établi de trimestre en trimestre et fluctue au gré du marché.

**En second :** Notre gérant n'en a plus l'obligation mais chaque année, il demande à l'Assemblée Générale de l'autoriser à vendre certains actifs « après avis de votre conseil de surveillance ». **Nous sommes vos représentants et coassociés et seront donc très attentifs aux arguments donnés pour autoriser la vente d'un actif.**

### En troisième : Gérer c'est prévoir et c'est le mandat donné à notre société de gestion

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, il faut savoir qu'ils sont déjà 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.

**En quatrième :** 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. C'est la situation que nous avons vécu cette année.

**En conséquence : Nous ne pouvons pas rester en l'état et une évolution doit être examinée avec précaution et responsabilité.**

### Éléments essentiels de notre résultat 2018

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2018. En mars 2019, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 18 juin 2019 :

- Les états financiers
- L'état des valorisations d'expertise
- Les valeurs par part, votre SCPI a une valeur de réalisation de 488 €. 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 » 2018 prix acheteur sur le marché est de 504.48 €. 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. Au vu de notre résultat, elle porte le rendement à 5.35 % alors que la moyenne 2018 des SCPI est autour de 4.35 % (source IEIF)

- Les provisions pour gros entretiens nécessaires pour la sauvegarde de notre patrimoine
- Les charges immobilières et leur niveau
- Les charges d'emprunts
- Les futurs arbitrages et les conditions qui les nécessitent.
- Le texte des résolutions à présenter aux associés sur lequel le Conseil donne son avis. Le Conseil a examiné avec minutie tous les documents transmis par votre gérant. Conformément aux textes, la majorité de votre Conseil a effectué sa mission de contrôle, de façon très approfondie et sa vigilance exigeante, s'est montrée digne de la confiance que les associés ont placée dans leurs représentants.

**GESTION LOCATIVE :**

- Les loyers : Ils sont de 1410 K€ contre 1.566 K€ en 2017 soit une baisse de 156 K€ suite à la vacance d'actifs notamment sur République et Caulaincourt à Paris et à Lille.
- Le taux d'occupation est de 82.8 % au 31 décembre 2018.
- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2018 est de 310 K€ moins les reprises de 108 € = 202 K€ ce qui porte la provision à 387 K€. Elle a été très significative cette année 2018.

- Les travaux de grosses réparations

La provision a été dotée de 29 K€ sur 2018. Il n'y a pas eu de gros entretiens.

**COMPTES, RÉSULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

- Les dettes financières sont à fin 2018 de 2 460 K€ contre 2 776 K€ à fin 2017 soit un remboursement de 315 K€ sur 2018. Elles sont constituées de 328 K€ à 1 an, 1 203 K€ de 1 à 5 ans, 929 K€ à plus de 5 ans.
- Moins-Value et Plus-value : Aucune cession en 2018. La distribution pour 2018 est de 4,5 € / part. Le solde est de 980 K€ soit 22.02 € / part équivalent à près de 10 mois de réserve.
- Report à nouveau

Le résultat 2018 par part est de 19,43 € et la distribution des dividendes 2018 a été de 22,50 € soit un prélèvement sur le report à nouveau de 7,57 €. Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 2018 à 875,5 K€ soit 19.67 € / part ce qui représente près de 9 mois de distribution sur la base d'un dividende de 27 €.

**PATRIMOINE**

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 24 278 K€ pour 2018 contre 23 831 K€ pour 2017. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de + 1,88 %. Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 13 494 K€. La valeur de réalisation qui en découle est de 488 € pour 2018 contre 488 € pour 2017.

**FONDS DISPONIBLES**

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de 1 669 K€.

**MARCHÉ DES PARTS**

Il s'est échangé 504 parts en 2018 soit 113 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 464.53 € et un prix acheteur de 504.48 €

**CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :****A NOTER :****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, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après avis de votre Conseil de surveillance. Cette obligation d'autorisation est instaurée dans nos statuts ainsi, le Conseil de Surveillance, représentant les associés, sera très attentif aux arguments donnés pour autoriser la vente d'un actif.

**DOUZIÈME RÉSOLUTION = ALLOCATION D'UN BUDGET DE COMMUNICATION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Nous continuerons à disposer d'un compte rendu trimestriel et par cette 12<sup>e</sup> résolution, si besoin était, le Conseil souhaite communiquer sur la vie sociale avec vous, en dehors des périodes trimestrielles et du rapport annuel.

Attention nous ne pourrions communiquer que si chaque associé a individuellement consenti à ce qu'il accède à leur nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. Vous pouvez nous le faire savoir par tout moyen écrit à votre convenance – lettre ou courriel aux adresses indiquées ci-dessous en fin de rapport.

La majorité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 dans l'impossibilité de venir, d'exprimer votre choix SOIT :

--voter par correspondance

--cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY 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 13 mai 2019

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC

@-Mail : [presidenccefifocoma2@hotmail.com](mailto:presidenccefifocoma2@hotmail.com)









## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Hélène KARSENTY, Présidente
- L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA
- Yves-Pascal BING
- SOPADEV représentée par Claude BON
- Serge BLANC
- André GUITARD
- Laurent LESDOS
- Gérard LAPLASSE

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

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur André GUITARD
- Monsieur Laurent LESDOS

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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. BLANC	Serge	68	Cadre bancaire Auparavant Directeur Marketing	10
2. LESDOS	Laurent	55	Président d'Hôtel Club Sunways SA Associé trans-Missions spécialiste en fusions acquisitions Président de 2LFINANCE	94

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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
3. DAVID	Jean-Yves	62	Investisseur privé	5
4. KIMMEL	Olivier	41	Contrôleur technique en sécurité incendie Indépendant financier gestionnaire de parc immobilier	46
5. LATRY	Jean-Paul	76	Régisseur d'immeuble à la retraite	225
6. BASSEREAU	Anne	63	Professeure d'Economie et Gestion - niveaux Lycée et BTS Auparavant responsable de clientèle institutionnelle dans une banque	32
7. BOURSIER	Alain	68	Retraité, Président d'une mutuelle indépendante	15
8. ALCYON	Représentée par Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	73	Gérant statutaire des SARL ALCYON (depuis 1990), A.R.T.S. (depuis 1998), SCI BPJC (depuis 1989) et MSJC (depuis 1996)	599
9. SCI ROLLET	Représentée par Eric ROLLET	51	Chef de projet dans l'industrie	99

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 2021.



vensure  
1000  
CAMBRIOLAGE  
PAR JOUR  
RENSÉIGNEZ-VOUS



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### ■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP Paribas Real Estate Expertise (ex AtisReal Expertise), expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale du 14 juin 2018. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

#### 2 - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos

appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Règles et principes comptables

Le paragraphe 2 de la note « Placements immobiliers » de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour gros entretiens. Celle-ci s'établit à 28 871 €.

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

#### Estimations comptables

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2018 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques dans le domaine immobilier.

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

#### 3 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris, le 17 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes  
Cabinet François PROVENCHERE

François PROVENCHERE

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Il nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisées, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS DONT LES EFFETS SE SONT POURSUIVIS AU COURS DE L'EXERCICE 2018

#### 1) Commissions de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions de gestion de la Société et de son patrimoine moyennant une commission de :

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

Au titre de l'exercice 2018, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge, une rémunération pour Peref Gestion de 127 838,52 € HT.

#### 2) Commissions de souscription

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions de recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, moyennant une commission de :

- 8 % HT des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital
- aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2018.

#### 3) Commissions sur arbitrages

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

Au titre de l'exercice 2018, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge une rémunération pour Peref Gestion de 0,00 € HT.

#### 4) Commissions de cession de parts

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

Paris, le 20 mars 2019

Le Commissaire aux Comptes  
Cabinet François PROVENCHERE

François PROVENCHERE



RESEAU IMMOBILIER MONDIAL

L'ENGAGEMENT ET L'EXPERTISE D'UN RESEAU IMMOBILIER MONDIAL

SERVICE

DISCRETION

INNOVATION

TRANSPARENCE

RIGUEUR

EXPERTISE





# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018 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 2018.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

<b>Résultat au 31/12/ 2018</b>	<b>864 739 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 012 105 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	1 876 843 €
Distribution 2018	1 001 340 €
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2018</b>	<b>875 503 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 19,43 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 22,50 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 2018 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>10 893 979 € soit 245 € 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 2018 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>21 706 641 € soit 488 € par part</b>
La valeur de reconstitution	25 520 581 € soit 573 € par part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier et après 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 2019.

### 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 2019.

## 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 2019.

## 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 2019.

## 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 2019, 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 2019, 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 2020 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 2019,

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice 2020 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 trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur André GUITARD,
- Monsieur Laurent LESDOS.



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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. BLANC	Serge	68	Cadre bancaire Auparavant Directeur Marketing	10
2. LESDOS	Laurent	55	Président d'Hôtel Club Sunways SA Associé trans-Missions spécialiste en fusions acquisitions Président de 2LFINANCE	94

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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
3. DAVID	Jean-Yves	62	Investisseur privé	5
4. KIMMEL	Olivier	41	Contrôleur technique en sécurité incendie Indépendant financier gestionnaire de parc immobilier	46
5. LATRY	Jean-Paul	76	Régisseur d'immeuble à la retraite	225
6. BASSEREAU	Anne	63	Professeure d'Economie et Gestion - niveaux Lycée et BTS Auparavant responsable de clientèle institutionnelle dans une banque	32
7. BOURSIER	Alain	68	Retraité, Président d'une mutuelle indépendante	15
8. ALCYON	Représentée par Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	73	Gérant statutaire des SARL ALCYON (depuis 1990), A.R.T.S. (depuis 1998), SCI BPJC (depuis 1989) et MSJC (depuis 1996)	599
9. SCI ROLLET	Représentée par Eric ROLLET	51	Chef de projet dans l'industrie	99

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 2021.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### Remplacement du commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes nommé par l'assemblée générale en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur,

L'Assemblée Générale prenant acte de la démission de Monsieur Eric YAVROUYAN le 11 avril 2018 en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la SCPI tel que nommé par l'assemblée générale du 1er juin 2015, décide de désigner Monsieur Marc ESCOFFIER pour le remplacer pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

## SEIZIÈME RÉOLUTION

### Nomination d'un co-commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour six (6) ans,

L'Assemblée Générale décide de nommer la société EXPERIAL représentée par Monsieur Serge BOTTOLI en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Demande d'inscription d'une 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 et dont l'analyse n'est pas partagée par la Société de gestion)

Exposé des motifs : De nombreux associés sont insatisfaits de la détérioration des résultats de leur SCPI et des conséquences sur la distribution des revenus et la valeur des parts détenues.

Afin d'assurer l'indispensable redressement, il leur semble essentiel que le problème des biens improductifs soit prioritairement traité.

Sans plus de délais, un plan volontariste de cessions leur semble devoir être engagé pour assurer le désendettement puis la distribution ou le emploi des fonds dégagés.

Ces associés réproouvent d'autre part que cette priorité ne soit pas prise en compte, en lieu et place d'un projet de fusion fiscalement très défavorable, possiblement répétitif, qui exposerait de plus la SCPI à l'introduction de groupes financiers ou de SCPI et OPCV.

Les associés actuels perdraient alors toute faculté de décision.

Enfin, le Code monétaire et financier et les règlements et instructions de l'AMF doivent être respectés. Doivent notamment être fournis :





- Les valorisations immeuble par immeuble qui seules permettent aux associés une appréciation éclairée du patrimoine sous-jacent ;
- Les feuilles de présence aux Assemblées Générales qui permettent aux associés de préparer utilement ces dernières.

Face aux motifs d'insatisfaction et aux sujets de litige qui s'accumulent, de nombreux associés considèrent que leurs intérêts patrimoniaux ne sont pas pris en considération. Compte-tenu qu'un conseil de surveillance est un collège, ils plaident pour son renouvellement complet.

Susciter une élection générale est le seul moyen de repartir d'un bon pied.

#### Résolution R :

L'Assemblée Générale décide de révoquer le conseil de surveillance et de procéder à l'élection de huit membres de ce conseil par mandat impératif, sur la base des candidatures appelées en vue du renouvellement annuel.

### **DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION**

#### **Pouvoirs pour formalités**

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





## CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris  
315 577 015 RCS Paris  
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-10  
en date du 16 avril 2013.