



CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

2018





ÉDITORIAL

2018 : UNE ANNÉE DE TRANSITION

Alors que s'est achevée, avec 2018, la première année complète de Cifocoma sous la responsabilité de Paref Gestion, le constat est clair, votre patrimoine reste solide, mais il mérite d'être restructuré.

L'exploitation des actifs immobiliers de Cifocoma a révélé tout au long de 2018 des difficultés de certains locataires à payer régulièrement leurs loyers, des actions ont été engagées afin de juguler le problème et le montant des créances douteuses a pu être diminué de 8 % par rapport à la fin 2017.

Néanmoins, les actions de gestion engagées pour traiter les contentieux et assainir la situation locative ont eu un impact sur le taux d'occupation du patrimoine qui est passé de 92 % à 82 % au cours de l'exercice. Cela a mis en évidence la fragilité de certains sites pour lesquels une démarche de cession a été décidée.

La situation de trésorerie de Cifocoma quant à elle connaît des difficultés récurrentes depuis quelques années, votre société de gestion a décidé de traiter au fond ce problème en cédant quelques actifs afin de reconstituer le niveau de fonds propres nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Cela s'est traduit par une première cession en 2018 à Angers et se poursuivra en 2019 permettant ainsi de mettre un terme à cette problématique.

C'est la conjugaison des évènements évoqués ci-dessus qui a provoqué une baisse du résultat (- 7,6 %) et surtout une baisse de la distribution faute de trésorerie disponible alors que votre SCPI est riche d'une réserve de plus-values de plus de 2,8 M€.

Cette situation est donc de court terme et sera traitée en 2019.

L'année 2018 a, quant à elle, démontré la nécessité de faire croître rapidement votre patrimoine pour diversifier et diluer les risques locatifs, 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 2 afin de constituer une SCPI plus forte et mieux armée pour résister aux aléas locatifs sur la durée.

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

Yves-Pascal BING, Président du Conseil de surveillance depuis le 17 décembre 2018 par cooptation de Monsieur Charles COULON, pour la durée restant à courir du mandat initial de Président
Fin de mandat en qualité de Président : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

MEMBRES

Francis BARTOUT
BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Charles COULON
André GUITARD
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018
Yves-Pascal BING
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019
Hélène KARSENTY
Claude BON
L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

■ 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 GEORGHIOU
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 2 744 055 €



513 ASSOCIÉS

17 935

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 040,25 €

PRIX D'EXÉCUTION
MOYEN ANNUEL *

1 138,67 €

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	19 508 054 €	Montant total	23 102 566 €
Montant par part	1 088 €	Montant par part	1 288 €



PERFORMANCES

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

10 ans  14,1 %

5 ans  2,5 %

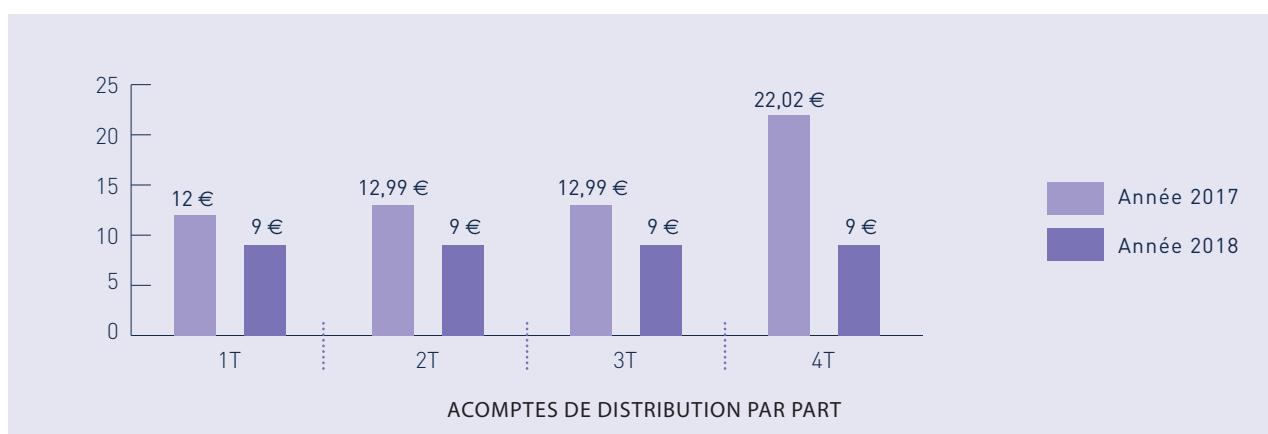
TAUX DE RENDEMENT INTERNE
(TRI)

3,16 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)



DISTRIBUTION





PATRIMOINE

48

NOMBRE
D'IMMEUBLES

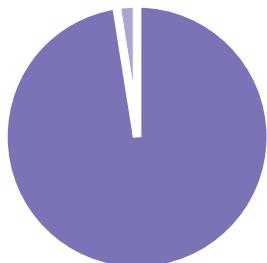
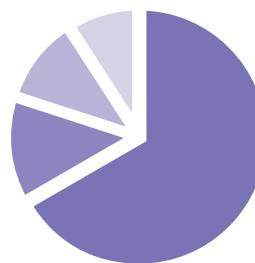
62

NOMBRE
DE LOTS *

54

NOMBRE
DE BAUX **6 190 m²SURFACE TOTALE
NON PONDÉRÉE

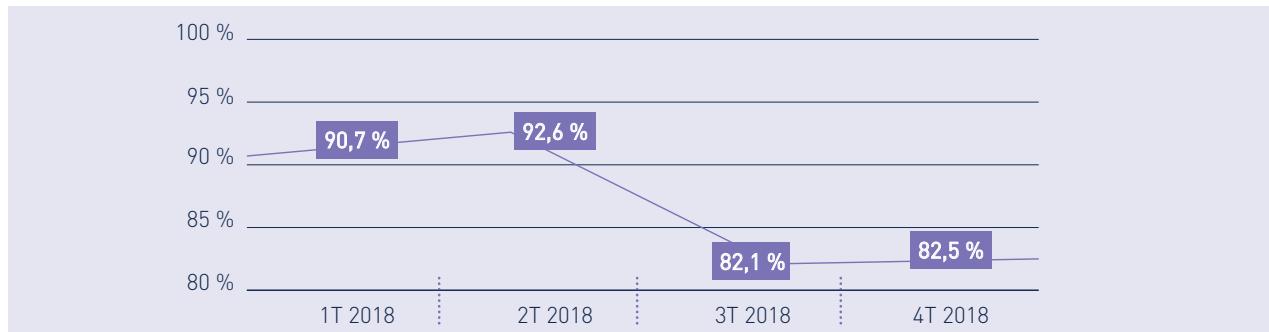
* Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée

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.



SUPER
BOWL



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 m²) 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 établit 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 « mégadeals » 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 DES BUREAUX

Malgré un ralentissement au 4ème trimestre 2018 avec 642 100 m² commercialisés (- 27 % sur un an), le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2018 avec plus de 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. L'année 2018 affiche une baisse de 5 % par rapport à 2017 mais affiche une performance supérieure de 9 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La performance de 2018 reflète le haut niveau de confiance

des entreprises et une conjoncture économique qui demeure dynamique en France.

Les prévisions pour 2019 sont bonnes avec une stabilisation de la demande placée à un niveau d'environ 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. Le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) est le seul en progression sur un an (+8 %, tant en nombre qu'en volume) avec environ 758 000 m² placés via 399 transactions. Sur celui des PMS (< 1 000 m²), le marché est en légère baisse (-5 %) avec 764 000 m² placés (2 827 transactions). Si, sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² ce sont les plus grandes transactions (2 000 - 5 000 m²) qui ont été les plus dynamiques (+12 % en un an), sur les PMS ce sont les surfaces de moins de 250 m² qui ont été particulièrement actives (+5 % en un an) avec 110 transactions supplémentaires.

Concernant les grandes transactions, 81 mouvements de plus de 5 000 m² ont été enregistrés en 2018 (6 de moins qu'en 2017). En volume, la baisse est significative avec un déficit de 148 000 m², et un différentiel important sur les transactions de plus de 25 000 m². La plus grande transaction de 2018 restera celle de VINCI à Nanterre (62 600 m²) quand en 2017 c'était celle de NATIXIS sur « Duo » (89 700 m²) dans le 13ème arrondissement. Ce sont toujours les transactions comprises entre 5 000 et 10 000 m² qui sont les plus dynamiques puisqu'elles représentent 50 % des transactions. On peut également citer la prise à bail par ATLANTIC de 8 000 m² sur « Osmose » à Arcueil ou celle d'ADOBE sur « Code » (5 800 m²) dans le 16ème arrondissement au 4ème trimestre. Si au cours des années précédentes, la capitale avait concentré la majorité de la demande placée d'Île-de-France, les secteurs de la 1ère Couronne, attractifs notamment pour les entreprises parisiennes, ont concentré 45 % de l'activité en 2018. Le Croissant Ouest enregistre une baisse (-7 %) après une année 2017 particulièrement dynamique avec plus de 652 000 m² placés. Le secteur de Péri-Défense concentre quant à lui l'essentiel de l'activité avec 46 % des volumes. Ce marché, et tout particulièrement Nanterre (6/10m² commercialisés - 4/7 transactions de + de 5 000 m²) bénéficie d'un positionnement privilégié à proximité de La Défense, d'une bonne accessibilité, d'immeubles neufs ou à construire et de prix attractifs. Le secteur de La Défense en retrait (135 400 m² placés, -28 %) a semble-t-il souffert de cette concurrence en 2018.

L'Est et le Sud sont toujours actifs au contraire du Nord en manque d'offre neuve et en retrait après une année 2017 record.

Enfin, le marché de la 2nd Couronne affiche un certain dynamisme tant en nombre qu'en volume (+ 10 et + 26 %) avec 346 000 m² de demande placée en 2018.

Les valeurs locatives « prime » sont en progression dans la plupart des marchés franciliens. A Paris QCA, marché de référence, à la suite de nombreuses transactions à des valeurs supérieures à 800 €, et quelques-unes dépassant les 850 €, le loyer « prime » atteint les 810 €/m²/an, soit une hausse de 4 % en un an. L'un des faits marquants de l'année est la progression des loyers moyens de seconde

main qui atteignent des niveaux record à 372 €/m²/an au 4ème trimestre 2018. Dans le secteur tendu du QCA, ce loyer, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 590 €/m². Les mesures d'accompagnement se sont stabilisées au 3ème trimestre 2018 à 20,7 % (9,5 % à Paris Nord-Est, 23,3 % en 1ère Couronne et 24,1 % dans le Croissant Ouest et La Défense). L'offre disponible en Ile-de-France se stabilise sous le seuil des 3 millions de m² (- 10 % en un an) à la fin de l'année et représente un taux de vacance global de 5,4 %. Même si l'offre de première main s'est renforcée, elle ne représente encore que 15 % de l'offre totale (435 000 m² disponibles) et la moitié de la demande placée moyenne annuelle pour ce type de surfaces depuis 2008. Par ailleurs, la pénurie d'offre dans Paris se confirme avec un taux de vacance de 2,3 % et 1,4 % dans le QCA.

En revanche, malgré une baisse en 2018, l'offre disponible dans le Croissant Ouest demeure à des niveaux élevée (804 000 m² - taux de vacance de 10,5 %) mais n'atteint plus que 4,9 % à La Défense. Le report par la BCE d'une remontée des taux monétaires, l'afflux important de liquidités enregistré sur le marché français et les hausses de loyers sur certains marchés sous-offreurs ont permis une stabilisation des taux de rendement prime franciliens à des niveaux historiquement bas. Exception faite de la 2ème Couronne (5,50 %), les taux de rendements prime en Ile-de-France, se maintiennent donc fin 2018 dans une fourchette comprise entre 3,00 % (Paris QCA) et 4,00 % (Paris 18-19-20ème, La Défense, Péri Défense). Avec des OAT à 0,67 % fin décembre 2018, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 230 points de base par rapport au taux prime parisien.

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 des 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-Elysées 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 exposées 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

Votre société de gestion a engagé l'arbitrage de certains actifs vacants qui pèsent en matière de charges, c'est le cas de l'immeuble d'Angers qui a été cédé fin juin.



La commercialisation des locaux vacants à la location ou à la vente est une priorité malgré les difficultés rencontrées sur certaines localisations peu dynamiques. Ces actions ne commenceront à donner des résultats qu'en 2019. Votre société de gestion se doit de rester prudente pour tenir compte des perspectives de résultat. Les difficultés de trésorerie ont conduit votre société de gestion à diminuer le montant du dividende versé à 36 € par part pour le mettre en perspective de la trésorerie disponible, tandis que le résultat comptable de votre SCPI se présente autour de 50 € par part.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un arbitrage a été réalisé en 2018. Il a porté sur la vente le 29 juin 2018 d'un bien immobilier de 418 m² situé à Angers (49) pour un prix net vendeur de 510 000 €, dégageant une plus-value nette de 5 000 €.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Cifocoma s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, BNP PARIBAS Real Estate, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 23 922 K€ contre 24 203 K€ en 2017. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en légère hausse, soit + 1,16 %.

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

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû des emprunts est de 3,78 M€ (incluant le concours bancaire pour 245 K€) contre 4,18 M€ à fin 2017. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 15,8 % (17,3 % en 2017). Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe. Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité

d'investissement, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 82,5 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 86,9 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 79,9 %.

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, 8 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 243 m² dont 237 m² de locaux à usage de bureaux situés à Orvault (44), 1 005 m² à usage de commerces situés à Fleury-lès-Aubrais (45), Épernay (51), Paris (75) et Fréjus (83). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Cifocoma.

BAIL SIGNÉ

1 bail a pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 130 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	M ²
BISCAROSSE (40) / Cabinet Bedin	Commerce	17/12/2018	22 100 €	130

PERSPECTIVES 2019

Avec la fin de 2018, nous achevons la première année pleine de gestion de votre SCPI. 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 difficultés de trésorerie que rencontre votre SCPI.

Des actions ont été engagées et se poursuivront en 2019, un plan d'arbitrage pour céder les actifs qui ne sont plus dans des zones commerciales dynamiques, la relocation des actifs "stratégiques" comme la Place d'Aigre dans le 12ème qui fait actuellement l'objet d'une négociation avancée, une étude de refinancement des différentes lignes de crédits mises en place au cours des dernières années.

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 2.

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 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 17 935 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

108 parts ont été échangées en 2018, soit 0,60 % du nombre de parts au 1er janvier 2018. Le prix d'exécution moyen est de 1 040,25 €, soit un prix acheteur correspondant de 1 138,67 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2018 était de 1 100 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 940,15 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2018, 574 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, 39 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 (€)	1 013,81	néant	1 077	1 171,79	1 079	néant
Prix acheteur correspondant (€)	1 101	néant	1 169,62	1 171,79	1 079	néant
Nombre de parts échangées	4	néant	1	5	58	néant

	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 (€)	néant	néant	1 000	1 000	néant	940,15
Prix acheteur correspondant (€)	néant	néant	1 086	1 086	néant	1 021
Nombre de parts échangées	néant	néant	15	15	néant	10

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)	6 973 511 €	389 €	6 866 400 €	383 €
Valeur de réalisation (2)	19 508 054 €	1 088 €	19 122 945 €	1 066 €
Valeur de reconstitution (3)	23 102 566 €	1 288 €	22 703 201 €	1 266 €

(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

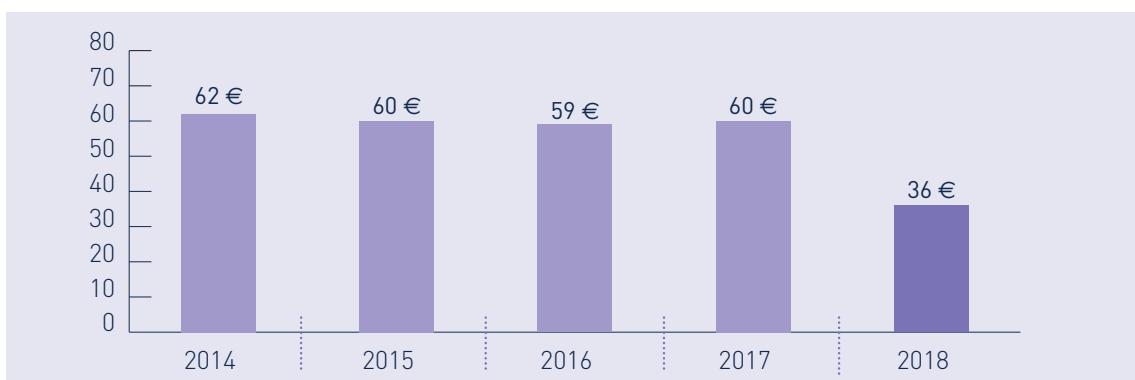
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 756 137 €.

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

RÉSULTAT 2018	756 137 €
Acompte sur distribution	645 660 €
Report à nouveau affecté	110 477 €
Report à nouveau au 01/01/2018	757 037 €
Affectation résultat 2017	- 194 155 €
Affectation résultat 2018	110 476 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	673 358 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 36 € contre 60 € en 2017.

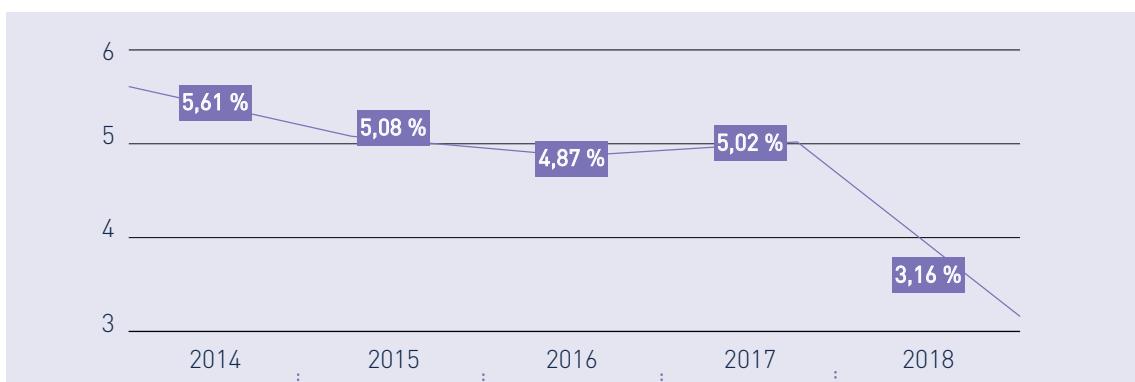
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 62 € en 2014, 60 € en 2015, 59 € en 2016, 60 € en 2017 et 36 € en 2018.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 1 040,25 €. Le résultat total distribué de 36 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 3,16 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 1 138,67 €.

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



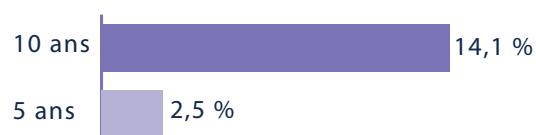
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 2,5 % et 14,1 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

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



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Au 31 décembre 2018, les commissions de gestion locative (8,85% HT des loyers encaissés et des produits financiers nets) se sont élevées à 113 340 € et 14 875 € de commission sur arbitrage (2,5 % HT du prix de vente).

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 différées et non différées) 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 dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

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



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 49,27 € pour une part. Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 49 € pour l'année 2018. La valeur IFI de la part de CIFOCOMA s'élève à 965,81 €.

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

REEMPLACEMENT 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 :

- Yves-Pascal BING, Président du Conseil de surveillance depuis le 17 décembre 2018 par cooptation de Monsieur Charles COULON, pour la durée restant à courir du mandat initial de Président
- Francis BARTOUT
- SCI BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Charles COULON
- André GUITARD
- Yves-Pascal BING
- Hélène KARSENTY
- Claude BON

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de quatre (4) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur André GUITARD,
- SCI BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.

Cf Nomination des membres du Conseil de surveillance en page 37.

LE CLUB DE TOUTES LES BEAUTÉS

soins du corps
14€90



AIDE

HORAIRES D'OUVERTURE

LUNDI À VENDREDI

10H30 - 20H00

*

SAMEDI

10H30 - 19H00

SANS RENDEZ-VOUS



SOINS DES CILS

3EN1

RÉHAUSSÉMENT
+ TEINTURE
+ SOIN
58€90





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017		
		Valeurs bilan	Valeurs estimées	Valeurs bilan	Valeurs estimées	
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES						
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)						
Amortissements droits réels						
Concessions						
Constructions sur sol d'autrui						
Amortissement de constructions sur sol d'autrui						
Terrains et constructions locatives	1	11 566 149	23 922 000	12 007 263	24 203 000	
Immobilisations en cours						
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	2	- 178 693		- 60 809		
Provisions pour risques et charges						
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS						
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées						
Provisions pour risques et charges						
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		11 387 457	23 922 000	11 946 455	24 203 000	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
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		-	-	-	-	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		-	-	-	-	
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)	6	-	-	25 477	25 477	
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations						
► CRÉANCES						
Locataires et comptes rattachés	5	973 015	973 015	824 941	824 941	
Autres créances	6	89 567	89 567	-298	-298	
Provision pour dépréciation des créances	5	- 302 228	- 302 228	-334 023	- 334 023	
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS						
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	7	92 033	92 033	- 17 142	- 17 142	
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		852 386	852 386	498 955	498 955	
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES						
► DETTES						
Dettes Financières	8	- 4 148 051	- 4 148 051	- 4 580 617	- 4 580 617	
Dettes d'Exploitation	9	- 400 634	- 400 634	- 492 938	- 492 938	
Dettes diverses		-422 936	- 422 936	- 502 671	- 502 671	
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 4 971 621	-4 971 621	-5 576 226	- 5 576 226	
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avances	6	-	-	398	398	
Produits constatés d'avance	9	- 294 711	- 294 711	- 3 182	- 3 182	
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			-		-	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-294 711	- 294 711	- 2 784	- 2 784	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		6 973 511		6 866 400		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			19 508 054		19 122 945	

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		2 744 055		-	2 744 055
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	1				
Primes d'émission en cours de souscription		1 674 195		-	1 674 195
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 1 289 603		-	- 1 289 603
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Ecarts de réévaluation		1 114			1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	2	2 849 872		- 3 366	2 846 506
RÉSERVES		323 885		-	323 885
REPORT À NOUVEAU	3	757 037	- 194 155		562 882
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4	881 945	- 881 945	756 137	756 137
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	4	- 1 076 100	1 076 100	- 645 660	- 645 660
TOTAL GÉNÉRAL		6 866 400	-	107 110	6 973 511

■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	3 533 298	4 184 284
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
TOTAL	3 533 298	4 184 284



■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	1 336 646	1 445 828
Charges facturées	2	242 206	272 968
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	1	3 182	10 503
Reprises de provisions	3	209 527	50 812
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		1 791 560	1 780 111
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 242 206	- 272 968
Travaux de gros entretiens	4	- 25 208	- 31 679
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 67 216	- 22 869
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 178 692	- 8 942
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 116 924	- 137 297
Charges d'intérêts des emprunts	7	- 111 593	- 107 398
Autres charges immobilières	4	- 31 156	- 38 944
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 772 995	- 620 097
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		1 018 565	1 160 014
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	8	-	- 1
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		-	- 1
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	9	- 128 216	- 127 956
Charges d'exploitation de la société	10	- 39 782	- 113 467
Diverses charges d'exploitation	11	- 128 524	- 36 646
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 296 522	- 278 068
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 296 522	- 278 069
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		34 194	-
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		34 194	-
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 101	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 101	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		34 093	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		756 137	881 945



VENTE - LOCATION - GESTION





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,

comportant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives est imputée sur la prime d'émission.

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRuits OU ACQUIS

	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Travaux en cours	31/12/2018
Terrains nus					
Terrains et constructions	11 981 316		- 500 000		11 481 316
Construction sur sol d'autrui					-
Immobilisations en cours de construction	25 947			58 886	84 833
Autres					-
TOTAL	12 007 263	-	- 500 000	58 886	11 566 149

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 31/12/2017	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	60 809		176 292		60 808	176 293
Dépenses prévisionnelles sur N+2			2 400		-	2 400
Dépenses prévisionnelles sur N+3					-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4					-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	60 809	-	178 692	-	60 808	178 693

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 671 K€, intégrant depuis cet exercice les loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour un montant de 354 K€.

Les créances douteuses, pour 451 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 302 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 117 K€ et la reprise à 148 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

		31/12/2018	31/12/2017	
Créances locataires		521 564	336 706	
	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Créances douteuses	451 451		488 235	
Dépréciation des créances locataires	- 302 228		- 334 023	
TOTAL	670 787			490 918
Evolution des dépréciations	334 023	- 116 924	148 719	302 228
TOTAL	334 023	- 116 924	148 719	302 228



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	4 211	2 554
Syndics	81 067	25 477
Autres débiteurs	4 289	- 2 851
SOUS-TOTAL	89 567	25 180
Charges constatées d'avance	-	398
TOTAL	89 567	25 578

Les créances relatives aux syndics ont augmenté par rapport à 2017 suite à des annulations d'appel de travaux sur l'immeuble situé rue d'Aboukir à Paris pour 29 K€ et plus-value de cession d'un lot du syndic de l'immeuble situé à Sèvres Paris pour 6 K€ et une régularisation sur indivision de l'immeuble rue Daubenton à Paris pour 4 K€ ; le reste concerne les fonds travaux appelés au cours de l'exercice 2018 pour 10 K€. Les autres débiteurs correspondent à des refacturations d'assurances de 2017 lors de la reprise des comptes en 2017 et qui seront régularisées avec les redditions sur 2019.

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 92 K€ contre - 17 K€ au 31 décembre 2017 ; le

concours bancaire est reclassé en dettes financières sur 2018 pour 245 K€ contre 233 K€ en 2017 (cf. Note 8).

8. Dettes financières

Sur l'exercice 2018, L'emprunt pour l'immeuble Boulevard Carnot à Angers a été remboursé suite à la cession le 29 juin 2018 pour 233 K€ ; le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 418 K€ hors remboursement anticipé.

En 2018, le concours bancaire d'un montant de 245 K€ est à comparer avec le concours bancaire courant de 2017 d'un montant de 213 K€ classé en disponibilités (cf. note 7).

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	3 533 298	4 184 284
Concours bancaires courants	245 050	
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	3 778 348	4 184 284
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	369 703	396 333
TOTAL	4 148 051	4 580 617

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	314 959	1 316 960	1 226 901	2 858 821
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	113 779	408 090	152 607	674 476
Emprunts "in fine"				
TOTAL	428 738	1 725 051	1 379 508	3 533 298

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	3 533 298	4 184 284
Autres emprunts		
TOTAL	3 533 298	4 184 284

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
1520 - 1521 PARIS Sèvres-Beaubourg - PARIS	228 904,44 €	3,90%	8 837,26	
1550 - Cours maréchal de Lattre de Tassigny - BLAYE	100 939,82 €	4,15%	3 909,42	
1566 - 36 place des arcades 51200 EPERNAY	142 477,67 €	4,18%	5 404,39	
1597 - 27 rue de Paris - 03200 VICHY	60 838,07 €	4,10%	2 239,63	
1609 - Rue de Ribiére - 75019 PARIS	44 561,28 €	4,07%	1 638,54	
1701 - Rue de Maubeuge - PARIS	105 468,52 €	3,27 %	7 499,81	
1757 - Maréchal de Lattre - FREJUS	121 807,09 €	3,49%	3 866,23	
1776 - Rue Gambetta - LILLE	124 586,30 €	3,49%	3 866,23	
1787 - Rue Maubeuge - PARIS	58 846,27 €	3,50%	1 826,98	
1788 - Bd Carnot - ANGERS				11 552
1794 - Avenue de Villiers - PARIS	311 174,02 €	3,45%	9 638,85	
1809 - Rue Richer - PARIS	56 379,11 €	3,02%	3 196,41	
1823 - Rue Saint Marc - PARIS	171 617,12 €	2,92%	9 253,72	
1840 - Rue d'Erlon - NANTES	58 993,31 €	2,92%	3 180,97	
1841 - Rue Boulanger - PARIS	123 349,82 €	2,92%	6 651,11	
1937 - Av G. Clémenceau - BISCAROSSE	117 948,83 €	2,47%	5 516,78	
1962 - Fbg Montmartre - PARIS	104 910,19 €	3,12%	2 826,02	
Refinancement SG - 1 000 000 €	925 773,46 €	1,65%	18 848,34	
	2 858 575			

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 créateurs correspondent principalement aux avoirs à établir sur redditons de charges de 2017 à 2018 qui seront effectuées en 2019. Le compte Etat pour 165 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à

établir. Le 4ème acompte sur dividende 2018 s'élève à 161 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 changement de méthode, les loyers à échoir étant appelés fin de période pour la période suivante et donc constatés en produits constatés d'avance.

AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créateurs	309 081	288 127
Fournisseurs et comptes rattachés	107 767	110 137
Etats et autres collectivités	164 777	95 833
Autres créateurs	9 440	106 584
Dividendes	232 505	394 929
SOUS-TOTAL	823 570	995 609
Produits constatés d'avance	294 711	3 182
TOTAL DES AUTRES DETTES	1 118 281	998 791



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

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

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

Un bien situé à Angers a été vendu le 29 juin 2018 pour un prix de 510 K€ dégageant une plus-value de 5 K€. L'impact des sorties composant sur l'immeuble situé à Belleville et à Beaubourg ont un impact de -10 K€ ; le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 2,8 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2018				2 852 695	- 2 822	2 849 872
Ventes 2018	510 000	505 318				-
Immeuble ANGERS Carnot				4 682	- 8 048	- 3 366
Impôts / commissions						-
TOTAL	510 000	505 318		2 857 377	- 10 871	2 846 506

3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2017 est de 562 882€. Il s'élèvera à 673 358 € après affectation du résultat de 2018.

4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 756 137 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 645 660 € (36 € par part).

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

Résultat de l'exercice 2017 = 881 945 €

Distribution = 1 076 100 €

Le solde en report à nouveau = -194 155 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 1,3 M€ contre 1,4 M€ pour 2017 en légère baisse. Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée perçus.

2. Charges facturées

Le montant de 242 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 156 K€, et les taxes (impôts fonciers) pour 86 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 60 K€, cette information étant développée ci-avant au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provision pour gros entretiens, et à une reprise pour créances douteuses de 149 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 335 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 185 K€, assurances pour 8 K€, de gros entretiens pour 25 K€

et taxes pour 117 K€), ces charges sont en très grandes parties refacturées aux locataires.

Les autres charges immobilières comprennent les honoraires techniques pour 12 K€, les frais d'acte et de contentieux 2 K€, les honoraires d'avocats pour 17 K€ ; sur l'exercice 2017, ces frais étaient classés en charges d'exploitation pour un montant de 67 K€.

D'autre part sur 2017, les taxes foncières apparaissaient pour un montant de 36 K€ qui sur 2018 sont classés en charges immobilières.

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 179 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 117 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 112 K€ (107 K€ pour 2017), incluant l'indemnité de remboursement anticipé de 11 K€. Un détail des dettes financières est fourni au paragraphe Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - 9. Dettes financières.

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 est imputée 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 : 113,3 K€ (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 14,9 K€ (de 2,5% du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0 €
- Commission sur mutation des parts : 0 €

10. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 14,4 K€, du dépositaire pour 10,1 K€, d'évaluation du patrimoine pour 9,5 K€ et les impôts et taxes pour 5,9 K€.

La forte baisse par rapport à 2017 est relative au reclassement des charges et autres charges immobilières (cf. Note 4).

11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 31,8 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 32 K€.

Les frais de fonctionnement ont augmenté sur 2018 suite notamment aux frais associés, 17 K€ (rapport annuel de 2017 pour un montant de 7 K€, BTI) ; les frais bancaires sont passés de 17,9 K€ à 31,9 K€ ;

Des créances irrécouvrables sont également comptabilisées pour 62,4 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 34 K€, comprenant la plus-value de Sèvres pour 6,4 K€ et d'une rentrée sur créance amortie du locataire Marche Cotte à Aligre Paris.

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 Paref Gestion détaillées en note 9 ci-dessus.



Avenue de Villiers, Paris XVII



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2018 s'établit à 42,16 € par part contre 49,17 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	83,19	96,17	85,21	95,79	83,57	99,82	81,20	100,00	74,70	97,51
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,16	0,18	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers (2)	3,15	3,64	3,74	4,21	0,15	0,18	-	-	1,91	2,49
TOTAL REVENUS	86,51	100,00	88,95	100,00	83,72	100,00	81,20	100,00	76,61	100,00
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	7,35	8,50	7,48	8,41	7,37	8,80	7,13	8,79	7,15	9,33
Autres frais de gestion (3)	6,12	7,07	6,41	7,21	7,15	8,54	8,37	10,31	9,39	12,26
Charges locatives et entretien du patrimoine	5,70	6,59	6,22	7,00	4,93	5,89	5,21	6,42	6,89	8,99
Charges financières	7,00	8,09	6,68	7,51	6,05	7,23	5,99	7,37	6,22	8,12
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	26,17	30,25	26,80	30,13	25,50	30,46	26,71	32,89	29,65	38,70
► Amortissement net										
- patrimoine										
- autres										
► Provisions nettes										
- pour travaux	-0,30	- 0,35	-0,30	- 0,33	1,52	1,82	0,50	0,61	6,57	8,58
- autres	-	-	-	-	-	-	4,82	5,94	- 1,77	- 2,31
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,30	- 0,35	-0,30	- 0,33	1,52	1,82	5,32	6,55	4,80	6,27
TOTAL CHARGES	25,87	29,90	26,51	29,80	27,02	32,27	32,03	39,44	34,45	44,97
RÉSULTAT	60,64	70,09	62,44	70,20	56,70	67,73	49,17	49,17	42,16	55,03
Variation report à nouveau	2,44		4,24		-0,90		-10,83		6,16	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	58,20		58,20		57,60		60,00		36,00	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	17 935									

* 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	4 418 250	0	4 418 250
Cessions d'immeubles	2 716 474	500 000	3 216 474
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	2 849 872	-3 366	2 846 506
Bénéfice hors plus-values de cession	881 945	-125 808	756 137
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 082 035	-194 155	887 880
Variation des dettes à long terme	4 184 284	-36 233	4 148 051
Variation des dettes à court terme	1 391 942	-568 372	823 570
Dotations nettes aux provisions	63 593	409 811	473 404
TOTAL DES RESSOURCES	17 588 395	-18 123	17 570 272
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	14 723 737	58 886	14 782 623
Commissions de souscription	316 034	0	316 034
Frais d'acquisition	973 569	0	973 569
Variation des valeurs réalisables	516 097	244 257	760 354
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	1 076 100	-430 440	645 660
TOTAL DES EMPLOIS	17 605 537	-127 297	17 478 240
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	-17 142	109 174	92 032
Passif exigible	-1 391 942	568 372	-823 570
Variation des valeurs réalisables	516 097	244 257	760 354
Solde du dividende	-394 929	233 514	-161 415
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-1 287 916	1 155 317	-132 599

(*) y compris sortie de composant

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 153 €)		
Montant (€)	Nombre d'associés	
2 744 055	513	

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'exécution au 1er janvier (€)	1 015	1 036,83	1 100,37	1 130	1 100
Prix d'exécution moyen annuel (€)	1 018,39	1 087,99	1 116,53	1 100	1 040,25
Prix acheteur correspondant (€)	1 102,17	1 126	1 195	1 194,60	1 138,67
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	62	60	59	60	36
Rentabilité de la part en %	5,61	5,08	4,87	5,02	3,16
Report à nouveau cumulé par part (€)	39,58	43,88	43,04	31	37,54

* 5 derniers exercices

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

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

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2018		
Nombre de parts échangées		
108		
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
574	0,06	39

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	202	1,39	1 mois	0	308
2015	251	1,4	1 mois	29	77
2016	298	1,94	1 mois	0	3
2017	134	0,70	1 mois	0	1 463 **
2018	108	0,60	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 ²	Valorisation HD 2018		Valorisation HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
77	AULNAY-VAIRES	Cccial du Parc	juil-68	Commerce	202	26 226		26 226	
TOTAL ACQUISITION 1968					202	26 226	330 000	26 226	330 000
75	PARIS	Belleville	déc-69	Bureau	78	25 823		25 823	
45	FLEURY-LES-AUBRAIS	Cccial Lamballe	déc-69	Commerce	504	73 960		73 960	
TOTAL ACQUISITIONS 1969					582	99 783	980 000	99 783	1 060 000
93	AULNAY-SOUS-BOIS	Jacques Duclos	juil-74	Commerce	77	32 211		32 211	
TOTAL ACQUISITION 1974					77	32 211	210 000	32 211	205 000
75	PARIS	Daubenton	mars-76	Commerce	322	272 104		272 104	
75	PARIS	Convention	juil-76	Commerce	128	73 176		73 176	
93	MONTREUIL	Cccial Croix Chavaux	sept-76	Commerce	112	42 686		42 686	
75	PARIS	Aligre	oct-76	Commerce	512	256 114		256 114	
33	BLANQUEFORT	Cccial la Renney	oct-76	Commerce	82	28 700		28 700	
TOTAL ACQUISITIONS 1976					1 156	672 780	4 275 000	672 780	4 430 000
78	LA-CELLE-SAINT-CLOUD	Lamartine	mars-77	Commerce	127	39 538		39 538	
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Pologne	juin-77	Commerce	230	82 665		82 665	
TOTAL ACQUISITIONS 1977					357	122 203	1 200 000	122 203	1 190 000
63	CLERMONT-FERRAND	Cccial Clermont Nord	oct-79	Commerce	171	89 208		89 208	
TOTAL ACQUISITION 1979					171	89 208	380 000	89 208	410 000
75	PARIS	Montparnasse	janv-85	Commerce	70	129 147		129 147	
75	PARIS	Montmartre	mai-85	Commerce	137	173 595		173 595	
50	SAINT-LO	Cccial Intermarché	mai-85	Commerce	184	168 811		168 811	
44	ORVAULT	Jules Vernes	juin-85	Bureau	324	251 542		251 542	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					714	723 095	2 333 000	723 095	2 270 000
93	SAINT-DENIS	République	oct-88	Commerce	17	67 687		67 687	
TOTAL ACQUISITION 1988					17	67 687	137 000	67 687	135 000
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	121 959		121 959	
TOTAL ACQUISITION 1989					58	121 959	146 000	121 959	145 000
75	PARIS	Rennes	déc-93	Commerce	49	65 568		65 568	
TOTAL ACQUISITION 1993					49	65 568	990 000	65 568	980 000
75	PARIS - ST ANTOINE (42)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	60	169 286		169 286	
75	PARIS - ST ANTOINE (38)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	122	171 651		171 651	
TOTAL ACQUISITIONS 1994					182	340 937	1 340 000	340 937	1 230 000
75	PARIS	Sévigné	janv-99	Commerce	35	185 976		185 976	
75	PARIS	Mozart	févr-99	Commerce	72	270 127		270 127	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					107	456 104	1 110 000	456 104	1 060 000
75	PARIS	Croix des Petits Champs	avr-00	Commerce	66	199 047		199 047	
TOTAL ACQUISITION 2000					66	199 047	490 000	199 047	470 000
69	LYON	Jean-Jaurès	nov-09	Commerce	124	350 000		350 000	
TOTAL ACQUISITION 2009					124	350 000	480 000	350 000	470 000
75	PARIS	Fg St-Martin	déc-10	Commerce	95	520 000		520 000	
TOTAL ACQUISITION 2010					95	520 000	590 000	520 000	570 000



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valorisation HD 2018		Valorisation HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
51	EPERNAY	Porte Lucas	janv-11	Commerce	156	400 000		400 000	
51	EPERNAY	Flodoard	janv-11	Commerce	53	160 000		160 000	
75	PARIS	Beaubourg	mars-11	Commerce	54	296 500		296 500	
75	PARIS	Sèvres	mars-11	Commerce	52	410 000		410 000	
33	BLAYE	Maréchal de Lattre de Tassigny	mai-11	Commerce	164	285 000		285 000	
51	EPERNAY	Saint-Thibault	juin-11	Commerce	163	320 000		320 000	
03	VICHY	Paris	oct-11	Commerce	65	140 000		140 000	
75	PARIS	Henri Ribière	déc-11	Commerce	68	195 000		195 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					775	2 206 500	2 521 000	2 206 500	2 625 000
75	PARIS	Maubeuge	sept-12	Commerce	156	640 000		640 000	
75	PARIS	Aboukir	sept-12	Commerce	97	485 000		485 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					253	1 125 000	1 450 000	1 125 000	1 400 000
83	FREJUS	De Lattre de Tassigny	mars-13	Commerce	116	269 000		269 000	
59	LILLE	Gambetta	avr-13	Commerce	104	270 000		270 000	
38	DOMENE	Marius Charles	avr-13	Commerce	196	260 000		260 000	
49	ANGERS	Carnot	juin-13	Commerce	418			500 000	
83	FREJUS	Alger	juin-13	Commerce	161	580 000		580 000	
75	PARIS	Villiers	juin-13	Commerce	97	810 000		810 000	
75	PARIS	Richer	sept-13	Commerce	24	220 000		220 000	
75	PARIS	Saint-Marc	nov-13	Commerce	90	646 741		646 741	
83	FREJUS	Jean-Jaurès	déc-13	Commerce	115	245 000		245 000	
44	NANTES	Erlon	déc-13	Commerce	78	220 000		220 000	
75	PARIS	René Boulanger	déc-13	Commerce	76	470 000		470 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 475	3 990 741	4 380 000	4 490 741	4 653 000
40	BISCAROSSE	George Clémenceau	août-14	Commerce	130	355 000		355 000	
75	PARIS	Fg Montmartre	oct-14	Commerce	19	180 000		180 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					149	535 000	580 000	535 000	570 000
TOTAL					6 608	11 744 049	23 922 000	12 244 049	24 203 000

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

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	2 478	6 864 856	15 990 000	6 864 856	15 620 000
Île-de-France	823	412 972	2 158 000	412 972	2 135 000
12 régions les + importantes *	1 247	2 292 186	2 600 000	2 292 186	2 763 000
Autres régions	2 060	2 174 035	3 174 000	2 674 035	3 685 000
TOTAL	6 608	11 744 049	23 922 000	12 244 049	24 203 000
Commerce	6 206	11 466 683	23 352 000	11 966 683	23 653 000
Bureau	402	277 366	570 000	277 366	550 000
TOTAL	6 608	11 744 049	23 922 000	12 244 049	24 203 000

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

■ CESSION 2018

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2017		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
49	ANGERS	Bd Carnot	juin-13	Commerce	418	510 000	500 000	330 000	29 juin 2018

L'Institut

Minceur & anti-âge

PRESSO ESTHÉTIQUE

L'anti-jambes lourdes
à partir de
29€ la séance

CRYOLIPOLYSE

INSTITUT CRYO

L'arme minceur
par le froid !

RADIO FRÉQUENCE

Le soin éclat jeunesse !

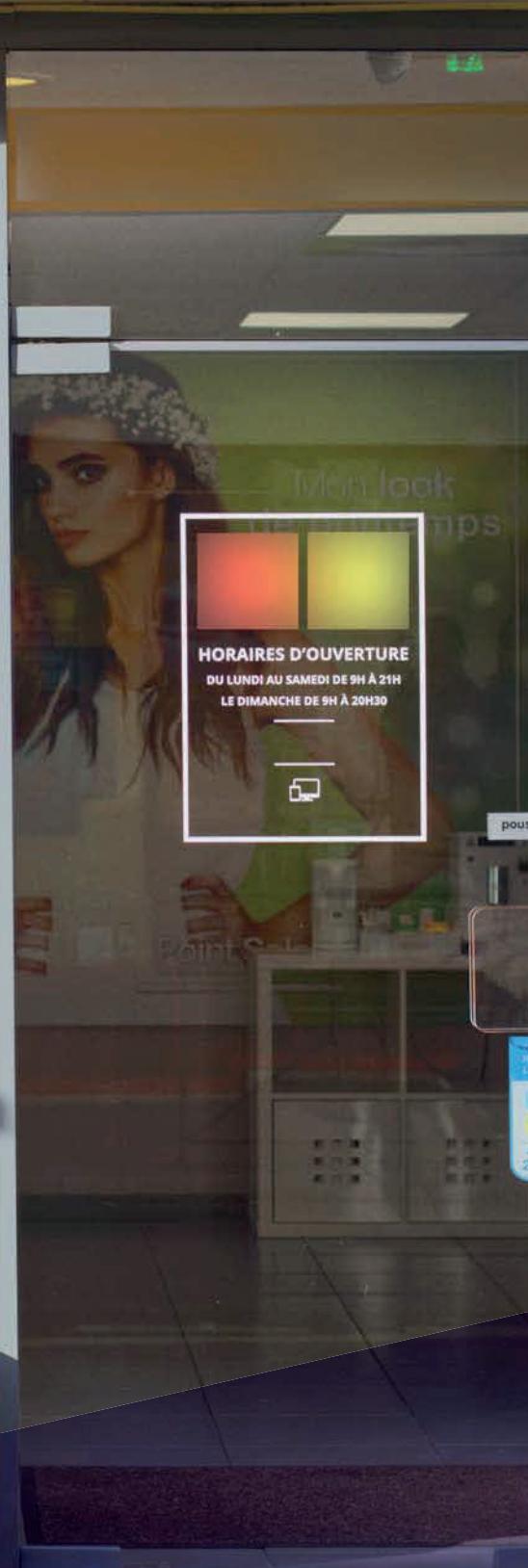
LIFTING HIFU

INSTITUT LIFT

Le lifting sans chirurgie pour
le visage et le décolleté !

Diagnostic
corps ou visage
personnalisé
OFFERT !

VENUE





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2019

Chère Associée, Cher Associé,

En premier : Certains donneurs de leçons actuels ont poussé pendant des années, a acheté des actifs, à crédit sur 10 ans, certes cela a permis un effet de levier avec des taux de crédit bas mais, la quantité achetée a eu pour conséquence de siphonner les liquidités de la SCPI par des remboursements de mensualités assez lourdes. Notre commissaire aux comptes aurait pu sonner l'alerte bien en amont. Même si notre SCPI peut s'enorgueillir d'un patrimoine satisfaisant puisque sa valeur d'acquisition est de 11.387.457 € et que sa valeur d'expertise est estimée à 23.922.000 € malgré la réserve de plus-value engrangée équivalente à 3 ans de distribution moyenne (voir ci-dessous), le manque de liquidités empêche une distribution correcte. Dès le début, le nouveau gérant en a eu pleinement conscience et s'attache avec difficulté à remplir notre compte bancaire par la vente de certains actifs.

En second : 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 troisième : 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 quatrième : **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 cinquième : 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 à analyser 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 1066 €**. 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 1.138,67 €. Elle est fluctuante car elle dépend de l'exigence de rentabilité des investisseurs, des notaires qui souhaitent finaliser une succession, des associés en demande de retrait rapide.

- Les provisions pour gros entretiens nécessaires pour la sauvegarde de notre patrimoine
- 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 1.336 K€ contre 1.445 K€ en 2017 soit une baisse de 109 K€.
- Le taux d'occupation est de 82,5 % au 31 décembre 2018.
- Les créances douteuses sont de 451 K€. Le montant net provisionné en 2018 est de 117 K€ moins les reprises de 148 € dont 62 K€ en créances irrécouvrables =-32 K€ ce qui porte la provision à 302 K€.
- Les travaux de grosses réparations : La provision a été dotée de 178K€ sur 2018.

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les dettes financières le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 418 K€ hors remboursement anticipé de 233 K€ Elles sont constituées de 429 K€ à 1 an, 1.725 K€ de 1 à 5 ans, 1.380 K€ à plus de 5 ans.
- Moins-Value et Plus-value : Suite à la cession de l'actif à Angers pour 510 K€ avec valeur comptable de 505 K€ présente après taxe et reprise travaux une moins-value de 3,4 K€. Le solde est de 2.846 K€ soit 158,71 €/part **ce qui représente plus de 3 ans de distribution sur la base d'un dividende de 50 € permettant un rendement dans la moyenne des scpi.**
- Report à nouveau : Le résultat 2018 par part est de 42,16 € et la distribution des dividendes 2018 a été de 36 €. **Le report à nouveau s'élèvera après affection de 2018 à 673,3 K€ soit 37,54 €/part ce qui représente 9 mois de distribution sur la base d'un dividende de 50 € permettant un rendement dans la moyenne des scpi.**

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 23.922 K€ pour 2018 contre 23.873 K€ pour 2017 (vente d'Angers déduite). A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de + 0,21 %. **La valeur de réalisation qui en découle est de 1.088 € pour 2018 contre 1066 € pour 2017.**

FONDS DISPONIBLES

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant négatif de 132,6 K€.

MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 108 parts en 2018 soit 0,60% du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 1.040,25 € et un prix acheteur de 1.138,67 €

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :

À 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^e 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 Président, M PASCAL BING dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

--utiliser l'enveloppe T

--l'adresser directement à M PASCAL BING --- 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 19 mai 2019

M. Pascal Bing, Président du Conseil de Surveillance

2 allée du Petit Prince - 44510 LE POULIGUEN

@-Mail : presidencecifocoma@gmail.com

Entreprise Générale de Peinture
Revêtement mural / sol





NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Yves-Pascal BING, Président du Conseil de surveillance depuis le 17 décembre 2018 par cooptation de Monsieur Charles COULON, pour la durée restant à courir du mandat initial de Président
- Francis BARTOUT
- SCI BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Charles COULON
- André GUITARD
- Yves-Pascal BING
- Hélène KARSENTY
- Claude BON

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de quatre (4) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur André GUITARD,
- SCI BPJC représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.

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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. SCI BPJC	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)	194
2. COULON	Charles	84	Retraité associatif actif bénévole Auparavant responsable des services généraux d'un grand laboratoire pharmaceutique	10

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

NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
3. GOURVIL	Jean-Yves	72	Médecin radiologue retraité	24
4. BASSEREAU	Anne	63	Professeur d'Economie et Gestion - niveaux Lycée et BTS Auparavant responsable de clientèle institutionnelle dans une banque	12
5. SCI ROLLET	Représentée par Eric ROLLET	51	Chef de projet dans l'industrie	43

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.



Boulevard Montparnasse, Paris XIV



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 SCPI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé 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 vénale 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 178 692,60 €.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

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

1) Commission de gestion

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

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

Au titre de l'exercice 2018, la SCPI CIFOCOMA a pris en charge, une rémunération pour Paref Gestion de 113 340, 56 € HT.

2) Commission de souscription

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

- 8 % HT du montant du nominal des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital
- aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2018, car il n'y a pas eu d'augmentation du capital.

3) Commissions sur arbitrages

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

Au titre de l'exercice 2018, la SCPI CIFOCOMA a pris en charge une rémunération totale pour Paref Gestion de 14 875 € 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 de 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

Paris, le 20 mars 2019

Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE

François PROVENCHERE



Rue Montmartre, Paris II



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 et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait 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 pour sa gestion au cours de 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 :

Résultat au 31/12/ 2018	756 137 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	562 882 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	1 319 018 €
Distribution 2018	645 660 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018	673 358 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 42,16 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 36,00 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2018 à :

La valeur comptable	6 973 511 € soit 389 € par part
---------------------	---------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur 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 :

La valeur de réalisation	19 508 054 € soit 1 088 € par part
La valeur de reconstitution	23 102 566 € soit 1 288 € 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, 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 les sommes prélevées sur le compte de 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 RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

Autorisation de distribution de dividendes

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et, sauf convention contraire opposée à la Société de Gestion, aux usufruïtiers, 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 RÉSOLUTION

Fixation de la rémunération du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2.300 euros pour l'exercice 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 RÉSOLUTION

Allocation d'un budget communication au conseil de surveillance

L'Assemblée Générale alloue un budget communication au Conseil de Surveillance d'un montant de 3.000 euros pour l'année 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 RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

Renouvellement partiel des membres du Conseil de Surveillance

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

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de quatre (4) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur André GUITARD,
- SCI BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.

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

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. SCI BPJC	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)	194
2. COULON	Charles	84	Retraité associatif actif bénévole Auparavant responsable des services généraux d'un grand laboratoire pharmaceutique	10

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

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
3. GOURVIL	Jean-Yves	72	Médecin radiologue retraité	24
4. BASSEREAU	Anne	63	Professeur d'Economie et Gestion - niveaux Lycée et BTS Auparavant responsable de clientèle institutionnelle dans une banque	12
5. SCI ROLLET	Représentée par Eric ROLLET	51	Chef de projet dans l'industrie	43

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 RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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 remplacement des fonds dégagés.

Ces associés réprouvent 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 OPCI.

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

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
301 482 733 RCS Paris
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-09
en date du 16 avril 2013.



PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris
T +33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €

380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

