

# **CIFOCOMA 2**

## **RAPPORT ANNUEL**

**EXERCICE 2012**





# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	3
<b>Chiffres clés 2012</b>	4
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2012</b>	5
Evolution du marché immobilier et de son environnement	5
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	9
Gestion immobilière	10
Résultats financiers	11
Expertises et valeur de la société	13
Fiscalité	15
Perspectives	16
<b>Rapport financier sur l'exercice 2012</b>	17
Etat du patrimoine	19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	20
Compte de résultat de l'exercice	21
Annexe aux comptes annuels	23
Tableau de composition du patrimoine	27
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	31
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	33
<b>Projets de résolutions</b>	36

## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### Profil

CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°10-41 du 28 février 2012.

Date de création : 3 novembre 1977.

### Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012

M. Denys ARBOUCALOT, Président	7 rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	06.80.65.23.14
M. André GUITARD, Vice-Président	13 rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l'APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02
Mme Hélène KARSENTY	174, Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC	06.16.29.06.21
M. Yves Pascal BING	3 rue du Président Carnot 69002 LYON	04.72.83.11.48
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société ALCYON	10 rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Charles COULON	22 chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	01.34.62.14.62
M. Claude BON, représentant la Société SOPADEV	140 boulevard Haussmann 75008 PARIS	01.53.83.85.26

### Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : Monsieur François PROVENCHERE  
8 rue Pierre Mille – 75015 Paris

Suppléant : Monsieur Eric YAVROUYAN  
153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

### Informations

Monsieur Christian FLAMARION

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

## CHIFFRES CLES 2012

En euros

	31.12.12		31.12.11	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
<b><u>Compte de résultat</u></b>				
Produits	2 377 164		1 882 360	
dont loyers	1 482 213		1 316 194	
Charges	1 219 176		850 291	
Résultat	1 157 987	27,93	1 032 069	25,81
Bénéfice distribuable	1 641 141		1 442 790	
Dividende ordinaire	1 034 904	24,96	959 636	24,00
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	214 220	5,04	201 885	5,00

<b><u>Capital et autres éléments du bilan</u></b>				
Capital social	6 503 112		6 177 681	
Total des capitaux propres	9 503 011		8 966 115	
Immobilisations locatives	12 661 130		9 996 333	
Dettes bancaires	2 864 630		1 109 280	
Nombre de parts	42 504		40 377	
Nombre d'associés	715		684	
Capitalisation <sup>(3)</sup>	18 170 455		17 257 351	

<b><u>Patrimoine</u></b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	21 129 028	497,11	18 110 028	448,52
Valeur comptable	9 503 011	223,58	8 966 115	222,06
Valeur de réalisation	18 170 455	427,50	17 257 351	427,41
Valeur de reconstitution	21 174 407	498,17	19 978 448	494,80
Surface du patrimoine	7 048 m <sup>2</sup>		7 741 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier moyen <sup>(4)</sup>	96,64 %		94,43 %	

<sup>(1)</sup> par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.

<sup>(2)</sup> dividende exceptionnel de 5,04 € par part versé le 13 décembre 2012 prélevé sur la réserve de plus-value.

<sup>(3)</sup> en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation).

<sup>(4)</sup> déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

<b><u>Marché des parts</u></b>	2012	2011
Nombre de parts échangées sur l'exercice	846	607
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>	462,76	409,81
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>	502,50	445,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(6)</sup>	465,13	430,63
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 8,01%	+ 17,03%
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(7)</sup>	6,45%	6,73%

<sup>(5)</sup> la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 27/12/2012.

<sup>(6)</sup> le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(7)</sup> dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

<b><u>Taux de rendements internes (TRI) <sup>(8)</sup></u></b>	2012	2011
Sur 10 ans	13,74 %	9,20 %
Sur 15 ans	8,56 %	7,86 %
Sur 20 ans	8,02 %	7,73 %
depuis l'origine	10,16 %	10,09 %

<sup>(8)</sup> l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

# **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2012**

Chers Associé(e)s,

## ***EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT***

Dans la lignée des derniers trimestres de 2011, la croissance est restée atone en 2012 en France (0 % selon les derniers chiffres de l'INSEE contre +1,7 % en 2011) et, d'une manière générale, en Europe. Les risques de dislocation de la zone euro ont certes été écartés depuis les déclarations de la BCE à l'été 2012 et le système bancaire travaille à sa reconstruction dans un environnement plus apaisé, mais seuls les marchés financiers en ont bénéficié. La conjoncture générale en Europe reste cependant très dégradée avec des politiques budgétaires toujours plus restrictives menées par les Etats. En France, l'économie est rattrapée par son manque de compétitivité structurel et tourne au ralenti : le taux de chômage a dépassé les 10 % fin 2012, les dépenses de consommation des ménages ne progressent plus et le recul de l'investissement des entreprises s'amplifie.

Dans ce contexte, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année très difficile dans la lignée de 2012 avec des espoirs de retour vers la croissance à l'horizon 2014.

Dans cet environnement défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité des secteurs économiques du marché de bureaux franciliens). 14,5 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une baisse plus limitée qu'attendue de -10 % sur un an (source : CB Richard Ellis). Cette relative bonne santé a été soutenue par de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui représentent 53 % des volumes de l'année 2012) et masque une activité qui demeure très bridée en dehors de ces dernières.

### ***Commerces***

Le marché des commerces totalise 3,3 milliards d'euros engagés en 2012 (+30% par rapport à 2011, égalisant le record de 2007). Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur (42% des volumes), les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois 4 % à Paris, un niveau plancher historique. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 5,0% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a davantage stagné en volume et celui des commerces de périphérie chute compte tenu d'un contexte d'incertitude sur les valeurs locatives.

### ***Bureaux***

Avec 9,9 milliards d'euros échangés en 2012 (-20 % sur un an), le marché des bureaux connaît une année en demi-teinte. Dans cette catégorie d'actifs également, seuls les meilleurs emplacements et les flux de loyers sécurisés sur des durées fermes tirent véritablement leur épingle du jeu. Les quartiers d'affaires parisiens ont ainsi concentré l'essentiel des transactions (5,6 milliards d'euros) avec des taux de rendement qui, à l'image des commerces *prime*, diminuent eux aussi (4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale). En raison d'un marché de l'emploi très affecté, y compris dans le secteur tertiaire, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés. Enfin la qualité technique et la performance énergétique des bâtiments prennent une place naturellement croissante dans les critères de choix des investisseurs et utilisateurs, et s'accompagnent de budgets travaux importants.

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

- investir dans de nouveaux actifs murs de commerces en concertation avec votre Conseil de Surveillance,
- réaliser des arbitrages ciblés portant sur des actifs vacants ou n'entrant plus dans les critères d'investissement,
- mettre en œuvre les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation, de la facturation et du recouvrement
- défendre avec force les intérêts de votre SCPI dans le contentieux qui l'oppose à votre ancienne Société de Gestion UFFI REAM.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### AUGMENTATION DE CAPITAL

Après consultation du Conseil de Surveillance du 14 février 2012, il a été décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital de 990 690 € prime d'émission incluse, par création de 2 127 parts nouvelles émises au prix unitaire de 470 € se décomposant en 153 € de nominal et de 317 € de prime d'émission. Cette augmentation de capital a été lancée le 26 mars 2012 et clôturée le 10 avril 2012 par anticipation.

Le nombre de parts au 31 décembre 2012 s'établit donc à 42 504. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acheteur au 31 Décembre
2008	5 817 672 €	Néant	38 024	617	Néant	340,00 €
2009	5 817 672 €	Néant	38 024	630	Néant	331,19 €
2010	6 177 681 €	1 000 025 €	40 377	670	30 101,07 €	425,00 €
2011	6 177 681 €	Néant	40 377	684	Néant	445,00 €
2012	6 503 112 €	990 690 €	42 504	715	79 975,20 €	462,76 €

### MARCHE SECONDAIRE

#### Marché organisé avec intervention de la société de gestion

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

Au cours des confrontations réalisées en 2012, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 31/01/2012	Prix d'exécution :	410,00 €	Prix acquéreur :	445,21 €	Quantité :	708 parts
- 29/02/2012	Prix d'exécution :	415,33 €	Prix acquéreur :	451,00 €	Quantité :	9 parts
- 30/04/2012	Prix d'exécution :	453,55 €	Prix acquéreur :	492,50 €	Quantité :	88 parts
- 31/05/2012	Prix d'exécution :	453,55 €	Prix acquéreur :	492,50 €	Quantité :	2 parts
- 31/07/2012	Prix d'exécution :	459,00 €	Prix acquéreur :	498,42 €	Quantité :	12 parts
- 28/09/2012	Prix d'exécution :	459,00 €	Prix acquéreur :	498,42 €	Quantité :	2 parts
- 27/12/2012	Prix d'exécution :	462,76 €	Prix acquéreur :	502,50 €	Quantité :	25 parts

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

Au total, ce sont donc 846 parts qui ont été échangées, soit 1,99 % du nombre total des parts.

Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2012, 108 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

#### Successions et donations

Au cours de l'année 2012, 1411 parts (26 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

**= > Au total 2 365 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2012 soit 5,56 % du capital de votre SCPI.**

## Fluidité du marché secondaire des parts

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

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2008	119	6	0,33 %	0,33 %	1 mois	61	NC
2009	459	74	1,40 %	1,40 %	1 mois	0	1 694 €
2010	427	395	2,16 %	2,04 %	1 mois	0	4 341 €
2011	607	0	1,50 %	1,50 %	1 mois	0	1 001 €
2012	846	108	2,36%	2,24%	1 mois	0	321 €

\* hors décès et successions

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2012

Au cours de l'exercice 2012, la SCPI a réalisé son plus important programme d'investissement depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 2008. Elle a ainsi investi dans les murs de douze commerces répartis dans toute la France pour un prix de revient total frais inclus de 3 921 K€. Ces investissements s'inscrivent dans la politique d'accroissement et de mutualisation du patrimoine de la SCPI. Ils font ressortir une rentabilité moyenne immédiate de 6,61 % :

Type *	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	MELUN (77) - 19 rue Saint-Ambroise	CHEZ TONTON / bar tabac, brasserie	116	226 143 €	17/01/2012
CCV	VIENNE (38) - 36 rue marchande	ESPACE COIFFURE / coiffeur	37	114 270 €	18/01/2012
CCV	VIENNE (38) - 36 rue juiverie	SARL FRISSON / prêt-à-porter femme	88	181 629 €	18/01/2012
CCV	LILLE (59) - 71 rue des Arts	SARL OZAR / jouets et cadeaux	43	382 813 €	25/01/2012
CCV	LENS (62) - 25 boulevard Basly	DDP / prêt-à-porter	96	528 604 €	25/01/2012
HAB		Appartement	110		
CCV	ALENCON (61) - 39 rue aux sieurs	CHATTAWACK / prêt-à-porter	75	343 446 €	30/03/2012
HAB		Appartement	85		
CCV	QUIMPER (29) - 21 rue Saint-François	SEPHORA / Parfumeur	189	753 830 €	29/06/2012
CCV	SAINT-ETIENNE (42) - 6 rue Nautin	SACHARIK / produits des arts de la table	107	275 600 €	10/08/2012
CCV	PARIS (4ème) - 12 rue Du Bellay	KARNILE / glacier, salon de thé	24	392 600 €	28/09/2012
CCV	CHOISY-LE-ROI (94) - 2 place Pierre Sémard	M. SAIKI / Brasserie	144	326 718 €	24/10/2012
HAB		Appartement	71		
CCV	THONVILLE (57)- 7 rue de la vieille Porte	CHRISCO / Vêtements pour enfants	53	221 850 €	21/12/2012
CCV	SAINT-NAZAIRE (44) - 95 av. de la République	AADAP / Vêtements professionnels	68	173 700 €	28/12/2012
<b>TOTAL</b>			<b>1304</b>	<b>3 921 203 €</b>	

(\*) CCV = commerce de centre-ville / HAB = habitation

### FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2012 ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant de 1 880 K€ sur 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 3,27 % et 4,35 %) et sur 15 ans à taux variable (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,70 % et 1,80 %). Au 31 décembre 2012, la dette bancaire s'établit à 2 853 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 66 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2012 est de 3,40 % ;
- le coût instantané au 31 décembre 2012 est de 3,21 % ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de trois banques distinctes.



## ARBITRAGES 2012

La Société de Gestion poursuit une politique de cession des actifs vacants et/ou n'entrant plus dans la cible d'investissement de la Société.

Les cessions de l'exercice ont porté sur :

- la quote-part indivise de CIFOOMA 2 dans l'indivision Chavelot (gérée par UFFI REAM) qui a été cédée moyennant un prix net vendeur de 550 000 €. Cette cession, décidée en concertation avec votre Conseil de Surveillance, engendre une moins-value de 147 500 €. La négociation menée doit s'apprécier au regard de la vacance qui pesait sur cette indivision (42 % des surfaces étaient toujours vacantes au 31 mars 2012) et a permis à votre SCPI de retrouver toute liberté sur le meilleur emploi possible des fonds ainsi dégagés ;
- un appartement de 30 m<sup>2</sup> rue Lauriston à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 260 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 195 593 € ;
- une surface de bureaux de 65 m<sup>2</sup> boulevard Victor Hugo à Clichy (92), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 125 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 76 991 € ;
- une surface commerciale de 40 m<sup>2</sup> située avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 45 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 19 784 €.

Au total, les arbitrages réalisés en 2012 permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
980 000 €	144 868 €	1 012 364 €	- 3,20%

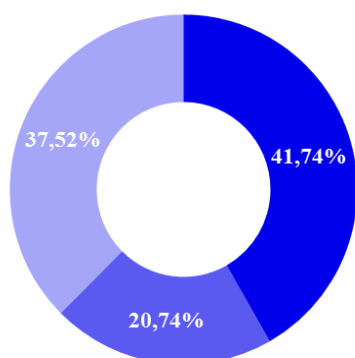
## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2012

### Evolution du patrimoine de fin 2011 à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Commerces de centre-ville	95,99 %	96,30 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,54 %	2,93 %
Bureaux	0,00 %	0,77 %
Habitation	1,47 %	0,00 %

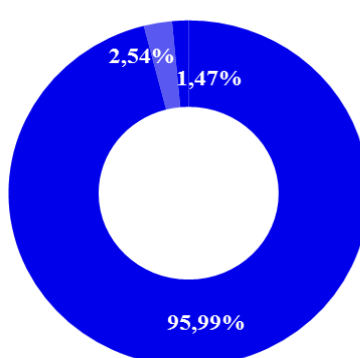
### Composition du patrimoine à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	Habitations	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie				
Paris	41,74%				41,74%	46,82%
Région Parisienne	20,29%		0,00%	0,45%	20,74%	21,81%
Province	33,96%	2,54%		1,02%	37,52%	31,36%
<b>TOTAL 2012</b>	<b>95,99%</b>	<b>2,54%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,47%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,0%</b>



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes surfaces de périphérie
- Habitations

## Composition du patrimoine à fin 2012 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	Habitations	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie				
Paris	1 402				1 402	1 358
Région Parisienne	1 901		0	71	1 972	1 747
Province	3 087	392		194	3 674	4 636
<b>TOTAL 2012</b>	<b>6 391</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>7 048</b>	<b>7 741</b>

Au 31 décembre 2012 le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 1 965 € / m².

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'élève à 96,64 % en 2012 contre 93,43 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 3,46 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 51 502 €.

Cette progression du taux d'occupation s'explique notamment par la politique d'acquisition active menée par votre SCPI ainsi que par la cession intervenue le 24 janvier 2012 de la quote-part indivise de l'actif de Chavelot (partiellement vacant).

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2012, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2012</i>	Nombre	Surface en m²	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine
Renouvellements baux	2	235 m²	23 001 €	23 001 €
Relocations	-	-	-	-
Déspecialisations	1	63 m²	25 203 €	25 203 €
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>298 m²</b>	<b>48 204 €</b>	<b>48 204 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				10 000 €

Les actions menées ont notamment permis :

- de céder le droit au bail d'une boutique d'équipement de la maison et de bricolage située rue de Ménilmontant à Paris (20<sup>ème</sup>), à loyer inchangé, ce qui a permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 10 000 €,
- de renouveler, à loyer inchangé, les baux de deux boutiques situées place Eugène Delacroix à Montigny-Lès-Cormeilles (95).

Concernant l'indivision « NICOLAS » (quote-part CIFOCOMA 2 de 4,4 %) qui comporte 35 sites dont 33 loués à l'enseigne de distribution de vins et spiritueux NICOLAS, le rapport du gérant de l'indivision (UFFI REAM) n'indique aucun mouvement notable.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012, les locaux suivants étaient vacants :

- PARIS (8<sup>ème</sup>) – boulevard Malesherbes (38 m²)
- LA CHAPELLE SAINT-MESMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- GONESSE (95) – 3 place De Gaulle (57 m²)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (110 m²)

## LITIGES

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

Par ailleurs, le litige qui oppose votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM s'est poursuivi en 2012. Pour rappel, ce dernier avait en effet assigné votre Société le 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 370 000 € avaient été réclamés hors frais et dépens. Votre SCPI, tout en contestant fermement les demandes formulées par UFFI REAM, avait en outre déposé des demandes reconventionnelles pour un montant total de 429 333 €. L'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et les délibérés sont intervenus le 24 janvier 2013. La 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre a (i) débouté UFFI REAM de ses demandes concernant une « révocation abusive de son mandat », (ii) débouté votre SCPI de ses demandes reconventionnelles, (iii) et partagé les dépens par moitié entre les parties. La provision de 75 000 € constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a été maintenue au 31 décembre 2012 et devrait être partiellement reprise en 2013 (chiffrage en cours). Votre SCPI et UFFI REAM sont convenues de ne pas faire appel de ce jugement et ont ainsi signé un acte d'acquiescement en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, mettant un terme à la procédure.

## GESTION IMMOBILIERE

### GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2012, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2011	177 541 €
+ Nouvelle provision constituée en 2012	55 000 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2012	- 32 995 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2012	199 546 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2012 ont principalement porté sur :

- la réfection des sprinklers du magasin Castorama rue Caulaincourt à Paris (18<sup>ème</sup>),
- le chauffage et la plomberie de la rue Lauriston à Paris (16<sup>ème</sup>)
- le ravalement de la façade de la rue Faidherbe à Paris (11<sup>ème</sup>),
- le ravalement et la réfection de la façade des boutiques de l'indivision Nicolas notamment à Corbeil-Essonnes (91) et à Rambouillet (78),
- la remise en état des plafonds sur le boulevard de Naples à Paris (8<sup>ème</sup>).

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société se doit de réviser chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2013-2017 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2013 et 2014, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2015, 2016 et 2017, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2012 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Le revenu par part au titre de l'exercice 2012 est en hausse de 6,1 % par rapport à 2011 en raison principalement de la politique d'acquisition active. Dans le même temps, les dépenses restent stables malgré l'accroissement sensible des charges financières, grâce à la baisse notamment des autres frais de gestion (dont les honoraires divers et les frais d'actes et de contentieux) et des charges d'entretien du patrimoine.

Le résultat par part augmente en conséquence de 8,2 % pour s'établir à 27,93 € par part en 2012 contre 25,81 € en 2011.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	30,81	99,3%	33,91	98,77%	33,20	93,01%	32,98	95,11%	35,75	97,15%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,21	0,7%	0,14	0,40%	0,24	0,68%	0,39	1,11%	0,29	0,80%
Produits annexes			0,28	0,83%	1,36	3,80%	0,91	2,61%	0,76	2,05%
Produits exceptionnels					0,90	2,51%	0,40	1,16%		0,00%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>31,02</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,33</b>	<b>100%</b>	<b>35,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,80</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,28	10,6%	1,60	4,66%	3,01	8,42%	2,91	8,39%	3,22	8,74%
Autres frais de gestion	3,87	12,5%	6,84	19,91%	3,89	10,90%	3,83	11,05%	2,00	5,44%
Entretien du patrimoine	0,59	1,9%	3,51	10,24%	0,31	0,86%	1,43	4,14%	0,80	2,16%
Charges locatives non récupérées	2,91	9,4%	1,38	4,02%	0,99	2,78%	0,65	1,87%	0,86	2,33%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>10,64</b>	<b>34,3%</b>	<b>13,33</b>	<b>38,83%</b>	<b>8,19</b>	<b>22,95%</b>	<b>8,83</b>	<b>25,46%</b>	<b>6,87</b>	<b>18,67%</b>
Charges financières			0,03	0,09%	0,19	0,54%	0,57	1,63%	1,79	4,85%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	5,21	16,8%	-5,72	-16,65%	-0,43	-1,19%	-0,53	-1,52%	0,21	0,58%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>5,21</b>	<b>16,8%</b>	<b>-5,68</b>	<b>-16,56%</b>	<b>-0,23</b>	<b>-0,65%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,11%</b>	<b>2,00</b>	<b>5,43%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,85</b>	<b>51,1%</b>	<b>7,65</b>	<b>22,27%</b>	<b>7,96</b>	<b>22,30%</b>	<b>8,87</b>	<b>25,57%</b>	<b>8,87</b>	<b>24,11%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>15,16</b>	<b>48,9%</b>	<b>26,68</b>	<b>77,73%</b>	<b>27,73</b>	<b>77,70%</b>	<b>25,81</b>	<b>74,43%</b>	<b>27,93</b>	<b>75,89%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	16,50	53,2%	22,00 <sup>(1)</sup>	64,08%	24,00	67,24%	24,00	83,63%	24,96	83,63%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	16,43	53,0%	21,96	63,96%	23,94	67,06%	23,90	68,92%	24,86	67,56%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,34</b>	<b>-4,3%</b>	<b>4,68</b>	<b>13,64%</b>	<b>3,73</b>	<b>10,46%</b>	<b>1,81</b>	<b>5,22%</b>	<b>2,97</b>	<b>8,07%</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>3,48</b>		<b>7,07</b>		<b>10,80</b>		<b>12,08</b>		<b>14,62</b>	

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

(2) Hors distribution exceptionnelle prélevée sur la réserve de plus-value

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage
<b>2008</b>	1 167 596 €	602 837 €	[124 722 €]	51,63%
<b>2009</b>	1 246 792 €	297 449 €	[60 874 €]	23,86%
<b>2010</b>	1 262 372 €	302 701 €	[114 300 €]	23,98%
<b>2011</b>	1 316 194 €	354 495 €	[116 386 €]	26,93%
<b>2012</b>	1 482 213 €	367 813 €	[133 360 €]	24,82%

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

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEUREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION <sup>(4)</sup>		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEUREUR <sup>(4)</sup>	
	au 1 <sup>er</sup> janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice
<b>2008</b>	302,03 €	301,95 €	340,00 €	339,92 €	5,46%	5,46%	4,85%	4,85%
<b>2009</b>	302,03 €	271,27 €	340,00 €	312,64 €	9,11%	10,14%	8,09%	8,80%
<b>2010</b>	305,00 €	338,86 €	331,19 €	367,96 €	7,87%	7,08%	7,25%	6,52%
<b>2011</b>	392,31 €	396,57 €	426,00 €	430,63 €	7,39%	7,31%	6,81%	6,73%
<b>2012</b>	396,57 €	422,76 €	430,63 €	465,13 €	7,56%	7,10%	6,97%	6,45%

(1) Par part de pleine jouissance

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

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

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

(5) Un dividende exceptionnel de 5,50 € par part a été versé le 15 mai 2009 pour compenser l'absence d'acompte au 4ème trimestre 2009,

(6) Un dividende exceptionnel de 5,04 € par part a été versé le 13 décembre 2012.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2012 s'est élevé à 30,00 € par part, sous forme de quatre acomptes trimestriels d'un montant global de 24,96 € et d'un versement exceptionnel de 5,04 € prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2012 de 6,45 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2012 est de 30 jours à date de facture.

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2011(*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2012
Fonds collectés (1)	10 019 637 €	999 690 €	11 019 327 €
+ Cessions d'immeubles (2)	1 307 292 €	824 750 €	2 132 042 €
+ Emprunts	1 103 338 €	1 749 900 €	2 853 237 €
- Commission de souscription	- 725 032 €	- 79 975 €	- 805 007 €
- Achat d'immeubles	- 11 134 564 €	- 3 485 000 €	- 4 619 564 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 1 414 332 €	- 516 525 €	- 1 930 857 €
- Dépôts et cautionnements	- 5 001 €	- 2 279 €	- 7 280 €
= <b>Sommes restant à investir</b>	- 848 663 €	- 509 440 €	- 358 102 €

(\*) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Résultat de l'exercice	1 157 987	1 032 069
Dotations nettes aux provisions	-3 273	-25 223
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 154 715</b>	<b>1 006 846</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-27 406</b>	<b>272 903</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>1 127 309</b>	<b>1 279 749</b>
Achats d'immeubles	-3 936 780	-1 304 683
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	727 707	-117 937
Autres variations d'immobilisations	60 886	3 919
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-3 148 186</b>	<b>-1 418 701</b>
Collecte nette	999 690	0
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-79 975	0
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 118 578	-800 967
Nouveaux emprunts contractés	1 880 000	750 000
Remboursements d'emprunts	-130 100	-38 662
Variations des dépôts de garantie	68 333	8 666
Autres variations financières	5 450	4 627
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>1 624 819</b>	<b>-76 336</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-396 058</b>	<b>-215 288</b>
Trésorerie d'ouverture	1 385 592	1 600 881
Trésorerie disponible en fin de période	989 534	1 385 592
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-396 058</b>	<b>-215 288</b>

## **EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE**

### **ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE**

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2012.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (BNP Paribas Real Estate), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2012, 88,8 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. Le solde correspond aux quatre dernières acquisitions de 2012 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais ainsi qu'à l'indivision Nicolas, dont le gérant (UFFI REAM) n'a pas communiqué de valeur d'expertise au 31 décembre 2012 et qui est donc retenue pour sa valeur hors droit retenue au 31 décembre 2011.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	12 661 130	21 129 028	21 129 028
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 174 497		1 310 000
- Amortissements	-1 174 497		
- Provision pour gros entretiens	-199 546		
<b>SOUS TOTAL</b>	12 461 584	21 129 028	22 439 028
Agencements			
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	13 550	13 550	13 550
Immobilisations financières	7 280	7 280	7 280
Liquidités nettes à investir	-2 979 403	-2 979 403	-2 979 403
<b>SOUS TOTAL</b>	-2 958 573	-2 958 573	-2 958 573
Commission de souscription	659 188		1 693 953
- Amortissements	-659 188		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	1 693 953
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	9 503 011	18 170 455	21 174 407
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	42 504	42 504	42 504
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012	223,58	427,50	498,17
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012	231,91	435,83	506,50

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

<i>En euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	Δ 2012/2011
	<b>Valeurs après distribution en 2012 du solde du dividende 2011</b>		
Valeur comptable / part	222,06	223,58	0,68%
Valeur de réalisation / part	427,41	427,50	0,02%
Valeur de reconstitution / part	494,80	498,17	0,68%
	<b>Valeurs avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012</b>		
Valeur comptable / part	229,48	231,91	1,06%
Valeur de réalisation / part	434,83	435,83	0,23%
Valeur de reconstitution / part	502,22	506,50	0,85%



## FISCALITE

### FISCALITE 2012 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 41,95 €	- Produits financiers	: 0,39 €
- Frais et charges déductibles	: -13,22 €		
- Intérêts d'emprunts	: -1,65 €		
= Revenus fonciers nets	: 27,08 €		
Rappel Dividende <sup>(1)</sup>	: 24,96 €		

<sup>(1)</sup> hors dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des "plus ou moins values sur cessions d'immeubles" de 5,04 € par part versé au 13 décembre 2012 et non soumis à fiscalité (plus-value imposée dans la SCPI)

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

- Revenu imposable : 32,20 €

### REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. L'attention est attirée sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

- FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.



- **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes qui dépassent le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élèvera à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

- **NON RESIDENTS**

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

- **IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

L'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales. Il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2013 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 27 décembre 2012, était de **462,76 €**.

## ***PERSPECTIVES***

Avec un taux d'occupation repassé au-delà de 96 % en 2012, le patrimoine de CIFOOMA 2 constitué de boutiques et de magasins résiste bien dans le contexte économique actuel et devrait continuer à se comporter de manière satisfaisante en 2013.

Afin de continuer à mutualiser le patrimoine de votre SCPI, SOFIDY entend poursuivre dans cette voie en 2013 en lançant une nouvelle augmentation de capital en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

S'agissant du contentieux avec l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM, le jugement rendu le 24 janvier 2013 déboute les parties et partage les entiers dépens de la procédure. Les parties ont renoncé à faire appel de cette décision et signé un acte d'acquiescement du jugement.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2012

## BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2012			Exercice N-1 31-déc-11
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	<b>Immobilisations Incorporelles</b> Frais d'établissement				
I M M O B I L I S A T I O N S	<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles</b> Terrains				
	Constructions locatives	12 976 115	314 985	12 661 130	9 996 333
	Agencements aménagements				
	Immobilisations en cours	13 550		13 550	23 925
	Autres immobilisations corporelles				
	<b>Immobilisations Financières</b> Dépôts et cautionnements versés	7 280		7 280	5 001
	Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		12 996 945	314 985	12 681 960	10 025 259
A C T I V I T É	<b>Créances</b> Locataires et comptes rattachés	27 381		27 381	262
	Créances douteuses	213 988	134 391	79 597	79 840
	Locataires charges à rembourser	273 197		273 197	145 002
	<b>Créances diverses</b> Créances fiscales et sociales	7 176		7 176	6 673
	Associés			0	
	Autres créances	23 809		23 809	26 481
	<b>Trésorerie</b> Valeurs mobilières de placement	730 728		730 728	1 104 566
	Disponibilités	258 806		258 806	281 026
	<b>Comptes de régularisation</b> Charges constatées d'avance	399		399	399
<b>TOTAL</b>		1 535 484	134 391	1 401 093	1 644 249
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL GENERAL</b>		14 532 429	449 375	14 083 053	11 669 508

## BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
C A P I T A L S O C I A L	Capital social dont versé : 6 177 681	6 503 112	6 177 681
T R E S O R E S	Primes d'émission Prélèvements sur primes d'émission Réserves réglementées Autres réserves Plus values réalisées sur vente d'immeubles Report à nouveau	3 821 284 -1 930 857   503 234 483 154	3 147 025 -1 414 332   572 586 410 721
R É S U L T A T	Résultat de l'exercice Acompte sur distribution Résultat de l'exercice n-1 Acompte sur distribution de l'exercice n-1	1 157 987 -1 034 904   	1 032 069 -959 636   
<b>TOTAL</b>		<b>9 503 011</b>	<b>8 966 115</b>
	Provisions pour risques & charges Provisions pour gros entretiens	75 000 199 546	75 000 177 541
<b>TOTAL</b>		<b>274 546</b>	<b>252 541</b>
D E T T E S	<b>Dettes financières</b> Emprunts obligataires convertibles Emprunts auprès des établissements de crédit Soldes créditeurs de banque Dettes financières (dépôts de garantie)	  2 864 630  448 421	  1 109 280  377 809
E T A B L I S S E M E N T S	<b>Dettes d'exploitation</b> Clients créditeurs Clients avances sur charges Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	 58 538 322 307 45 095 51 496 10 007	 77 078 195 763 37 991 49 639 274
A U T R E S	Associés Créditeurs divers Autres dettes diverses	378 565 13 990 89 473	462 239 6 271 92 037
	<b>Comptes de régularisation</b> Produits constatés d'avance	 22 974	 42 472
<b>TOTAL</b>		<b>4 305 496</b>	<b>2 450 853</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>14 083 053</b>	<b>11 669 508</b>

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2012		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	12 661 130	21 129 028	9 996 333	18 110 028
Immobilisations en cours	13 550	13 550	23 925	23 925
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	199 546	-	177 541	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 12 475 134</b>	<b>= 21 142 578</b>	<b>= 9 842 717</b>	<b>= 18 133 953</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	7 280	7 280	5 001	5 001
Créances				
Locataires et comptes rattachés	514 566	514 566	372 634	372 634
Autres créances	30 984	30 984	33 154	33 154
Provisions pour dépréciation des créances	- 134 391	- 134 391	- 147 530	- 147 530
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	730 728	730 728	1 104 566	1 104 566
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	258 806	258 806	281 026	281 026
Provisions générales pour risques et charges	- 75 000	- 75 000	- 75 000	- 75 000
Dettes				
Dettes financières	- 3 313 051	- 3 313 051	- 1 487 089	- 1 487 089
Dettes d'exploitation	- 487 443	- 487 443	- 360 744	- 360 744
Dettes diverses	- 482 028	- 482 028	- 560 547	- 560 547
<b>TOTAL II</b>	<b>= -2 949 548</b>	<b>= -2 949 548</b>	<b>= -834 529</b>	<b>= -834 529</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 22 974	- 22 974	- 42 472	- 42 472
<b>TOTAL III</b>	<b>= -22 575</b>	<b>= -22 575</b>	<b>= -42 073</b>	<b>= -42 073</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 9 503 011</b>	<b>=</b>	<b>= 8 966 115</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 18 170 455</b>	<b>=</b>	<b>= 17 257 351</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	<b>Situation d'ouverture</b>	<b>Affectation résultat N-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	6 177 681		325 431	6 503 112
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	3 147 025		674 259	3 821 284
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 414 332		-516 525	-1 930 857
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	572 586		-69 352	503 234
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	410 721	72 433		483 154
<b>Résultat de l'exercice</b>			1 157 987	1 157 987
Acompte sur dividende			-1 034 904	-1 034 904
Résultat de l'exercice n-1	1 032 069	-1 032 069		
Acomptes sur distribution n-1	-959 636	959 636		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 966 115</b>	<b>0</b>	<b>536 896</b>	<b>9 503 011</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers		1 482 213	1 316 194
Charges facturées		169 746	123 550
Taxes locatives facturées		93 172	93 084
Produits annexes		31 319	36 200
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>			
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses		38 924	69 976
Provisions pour gros entretiens		32 995	57 347
Provisions pour risques et charges		0	0
Transfert charges d'exploitation		516 525	151 840
Autres produits		87	2 618
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>2 364 982</b>	<b>1 850 808</b>
<b><u>Produits financiers</u></b>			
Produits financiers		12 182	15 441
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>Total des produits financiers</b>		<b>12 182</b>	<b>15 441</b>
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>			
Produits exceptionnels		0	16 111
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		0	0
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>0</b>	<b>16 111</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2 377 164</b>	<b>1 882 360</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>		<b>2 377 164</b>	<b>1 882 360</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b><u>Charges immobilières</u></b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		262 918	216 634
Charges d'entretien du patrimoine locatif		17 776	17 491
Grosses réparations		32 995	57 347
Autres charges immobilières		17 753	8 501
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>			
Rémunération de la société de gestion		133 360	116 386
Impôts, taxes et versements assimilés		4 492	2 589
Commissions souscription		79 975	0
Frais d'acquisitions		436 550	151 840
Diverses charges d'exploitation		75 878	100 930
Dotation aux amortissements d'exploitation		0	0
Dotation aux provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses		25 785	57 713
Provisions pour grosses réparations		55 000	48 495
Provisions pour risques et charges		0	0
Autres charges		2 635	49 747
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>1 145 117</b>	<b>827 671</b>
<b><u>Charges financières</u></b>			
Charges financières diverses		74 059	22 620
Dotation aux amortissements et aux provisions			
<b>Total des charges financières</b>		<b>74 059</b>	<b>22 620</b>
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>			
Charges exceptionnelles		0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions			
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 219 176</b>	<b>850 291</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>1 157 987</b>	<b>1 032 069</b>
<b>Total général</b>		<b>2 377 164</b>	<b>1 882 360</b>

## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

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

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

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

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

Un expert immobilier (BNP Paribas Real Estate) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2012, seules les quatre dernières acquisitions signées entre fin septembre et le 31 décembre ainsi que l'indivision Nicolas dont le Gérant UFFI REAM n'a pas communiqué de valeur d'expertise n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

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

---

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles et des agencements (12 976 115 €), nets des amortissements (314 985 €), ainsi que des immobilisations en cours (13 550 €) correspondant à une promesse de vente signées au 31 décembre 2012.

- **Immobilisations en cours**

Elles correspondent à une promesse d'acquisition signée pour un local commercial situé rue de la Lampe à Boulogne-sur-Mer (62) pour 13 550 €.

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 7 280 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2012, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 27 381 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 213 987 €, provisionnés à hauteur de 134 391 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 273 197 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 322 307 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;



- des créances fiscales, soit 7 176 €, correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 3 042 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 4 089 € ;
- de créances diverses pour 23 809 €.

#### • Valeurs de placement et disponibilités

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	730 728 €
- Disponibilités en banque :	258 806 €

#### • Dettes

**Dettes financières :** **3 313 051 €**

- Dettes bancaires	2 864 630 €
- Dépôts de garantie	448 421 €

**Dettes d'exploitation :** **969 471 €**

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	58 538 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	322 307 €
- Dettes fournisseurs	45 095 €
- Dettes fiscales / TVA	51 496 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 007 €
- Dividendes du 4ème trimestre	354 662 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	23 903 €
- Créiteurs divers (trop perçus)	13 990 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	89 473 €

#### • Prélèvements sur primes d'émission

Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	<b>Mouvements En 2012</b>	<b>Mouvements Depuis l'origine</b>
Prime d'émission en début de période	1 732 694	
Augmentation des primes d'émission	674 259	3 821 284
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations et amortissement	- 436 550	- 1 930 857
- Commission de souscription	- 79 975	
Solde de la prime d'émission à fin 2012	1 890 427	1 890 427

#### • Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2012, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 503 234 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2011	572 586 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2012	144 868 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 214 220 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	503 234 €

#### • Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à :	1 157 987 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 680 870 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	- 354 034 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	123 083 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/11</b>	<b>Entrées</b>	<b>Sorties</b>	<b>31/12/12</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	10 323 456	3 485 000	832 341	12 976 115
Immobilisations en cours	23 925	13 350	23 925	13 550
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	5 001	2 568	289	7 280
	<b>10 352 382</b>	<b>3 500 918</b>	<b>856 555</b>	<b>12 996 945</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/11</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>31/12/12</b>
<b>Amortissements immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	327 123		12 138	314 985
Agencements				
<b>Provision sur créances</b>				
Créances douteuses	147 530	25 785	38 924	134 391
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges	75 000			75 000
Pour gros entretiens	177 541	55 000	32 995	199 546
	<b>727 194</b>	<b>80 785</b>	<b>84 057</b>	<b>723 921</b>

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2012 a pour objet de couvrir les sorties éventuelles de ressources liées au contentieux avec l'ancienne société de gestion, soit un risque estimé à 75 K€, au titre des frais associés.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	1 482 213 €
- les charges et taxes refacturées :	262 918 €
- les produits annexes :	31 319 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	12 182 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie et les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (21 000 €) et aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (10 319 €).

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	262 918 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	166 485 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	93 172 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	17 776 €
- les gros travaux et réparations :	32 995 €
- le poste « autres charges immobilières » :	17 753 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	17 130 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par CIFOcoma 2 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 292 € au titre de 2012, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 50 % au titre de la 3<sup>ème</sup> année d'application.

- **Charges d'exploitation de la Société**

Conformément à la résolution de la dernière assemblée générale, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2012 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 153 360 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2012 à :

- frais de souscription :	79 975 €
- frais d'achat du patrimoine :	436 550 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 80 370 €, sont constituées notamment de :

- frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate	12 453 €
- frais d'actes et de contentieux	27 202 €
- honoraires du Commissaire aux Comptes	14 340 €
- honoraires divers	3 650 €
- autres frais bancaires	6 204 €
- frais postaux	3 707 €
- frais de voyages et déplacements	2 834 €
- jetons de présence	2 200 €

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à 25 785 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 38 924 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 55 000 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 32 995 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 2 628 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables.

## D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2012, une promesse était signée en vue d'acquérir une boutique de centre-ville située à Boulogne-sur-Mer (62) pour un prix de revient de 296 800 €.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, CIFOCOMA 2 est parfois bénéficiaire de cautions bancaires.

### **TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012**

#### **Inventaire détaillé des placements immobiliers**

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2012</i>			<i>Au 31 décembre 2011</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	12 142 106	20 281 410	8 139 304	9 744 291	17 440 028	7 695 737
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	537 000	7 000	530 000	530 000	-
Habitation	304 009	310 618	6 610	-	-	-
Bureaux	-	-	-	49 165	140 000	90 835
<b>TOTAL</b>	<b>12 976 115</b>	<b>21 129 028</b>	<b>8 152 913</b>	<b>10 323 456</b>	<b>18 110 028</b>	<b>7 786 572</b>

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	91	05/01/78	74 852,47		1 600,71	76 453,18
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Migaud Cyril Riboulet Bernard	82 55	09/08/78	55 424,90		2 637,36	58 062,26 0,00
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilôt Pouchet	Crédit du Nord	130	17/01/79	95 947,93		2 156,97	98 104,90
GONESSE	95500	3 place du Général de Gaulle	Libre	57	25/08/80	41 923,48		1 387,29	43 310,77
TRESSSES	33370	Gallerie Marchande le Bourg	Bensoudane AB'Solutions Papa Tango	24 80 82	11/08/80	82 317,71		1 753,16	84 070,87 0,00 0,00
VILLENNEUVE LA GARENNE	92390	C.C Ilot du Mail	Kais Phone	47	02/02/81	39 636,74		807,98	40 444,72
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Libre	38	05/04/81	60 979,61		16 769,39	77 749,00
ABBEVILLE	80100	centre commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	132	02/07/81	60 171,63		1 676,94	61 848,57
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	place Eugène Delacroix	Manal Délices de Matmata Dely's Pizza Les Jumeaux Le Bechenec	126 121 60 134 120	22/07/81	390 348,00		5 716,84	396 064,84
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creserfi	89	29/07/82	96 347,78		19 818,37	116 166,15
PARIS	75011	40 rue Faidherbe	Appartis'immo	110	03/08/82	93 831,98		13 110,62	106 942,60
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/83	89 963,11		14 787,55	104 750,66
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/83	114 336,76		21 876,43	136 213,19
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	59	31/03/83	51 985,12		561,60	52 546,72
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Trois	56	06/05/83	101 378,59		19 014,55	120 393,15
PARIS	75011	6 avenue de la République	Myl	191	11/05/83	198 252,36		39 636,74	237 889,10
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/83	174 096,78		4 268,57	178 365,35
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/83	121 959,21		2 896,53	124 855,74
PARIS	75015	17 rue Falguières	Serisa	54	30/01/84	83 153,32			83 153,32
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	84	30/01/84	65 553,08		1 768,41	67 321,49
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/84	249 833,45		5 793,01	255 626,46
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/84	104 580,03		3 521,57	108 101,60
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Demon	220	05/04/84	121 959,21		3 750,25	125 709,46
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/84	123 483,70		24 269,88	147 753,58
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Awalcom	64	14/06/84	166 123,54		32 868,01	198 991,55
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Lagoon perssing Libre Da silva Pereira	56 45 19	27/07/84	98 596,40			98 596,40
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	SARL Menildis	63	19/09/84	130 318,60		26 526,13	156 844,73

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	30	02/10/84	87 548,42		17 760,31	105 308,73
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Chez Maissa	34	02/10/84	63 051,63		12 839,29	75 890,92
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	46	29/10/84	75 959,25		15 854,70	91 813,95
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	H20	176	14/11/84	426 857,25			426 857,25
			Scoop Line	143					0,00
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Big château rouge 1945	61	20/12/84	159 099,60		30 570,80	189 670,40
			Etoile Coiffure	48					0,00
			Tamout	46					0,00
			Damonde Jacques	68					0,00
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Photo Star	30	26/12/84	117 046,01		23 858,27	140 904,28
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Max Affaires	54	06/05/86	151 957,87		30 716,50	182 674,37
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	58	14/09/89	131 106,15			131 106,15
PARIS	75007	56 rue de Babylone	Le soleil de nape	57	13/01/05	270 000,00		16 990,40	286 990,40
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	ADLM	47	22/02/05	230 000,00		14 365,29	244 365,29
PARIS	75003	34 rue Notre Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Bartex	49	22/11/05	260 000,00		17 700,00	277 700,00
<b>INDIVISION NICOLAS</b>									
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	3	05/09/07	48 366,82			48 366,82
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle		2		32 555,73			32 555,73
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg		3		36 968,05			36 968,05
PARIS	75017	1 rue de Chazelles		3		40 305,67			40 305,67
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart		3		26 992,37			26 992,37
PARIS	75014	151 rue d'Alesia		4		47 669,73			47 669,73
PARIS	75015	199 rue de la Convention		3		39 748,19			39 748,19
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard		3		43 530,17			43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil		5		128 978,21			128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy		4		43 256,09			43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber		3		45 142,37			45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy	SAS Jules	6		257 330,35			257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4		20 223,54			20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet		2		21 156,96			21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damrémont		2		17 734,51			17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre		4		26 601,74			26 601,74
ASNIERES	92600	1 rue Bokanowski		3		22 168,12			22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nérat		3		22 611,51			22 611,51
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri		3		14 565,06			14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès		3		39 868,49			39 868,49
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon		7		21 804,73			21 804,73

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
<b>INDIVISION NICOLAS (suite)</b>									
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris	Nicolas	4		14 025,84			14 025,84
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle		2		23 549,11			23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue		6		29 072,96			29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands		5		17 689,01			17 689,01
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse		2		10 936,29			10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts	Eurostore 5	3		9 574,40			9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4		15 227,12			15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle		2		21 107,50			21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier		5		16 144,22			16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle		3		15 699,38			15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan		3		18 714,56			18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle		4		9 334,86			9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud		4		26 446,20			26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville		4		31 113,15			31 113,15
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	179	09/07/09	522 350,00		4 806,36	527 156,36
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquiére	Petit Casino	115	09/07/09	127 570,00		1 219,96	128 789,96
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	120	10/12/10	470 000,00		62 101,85	532 101,85
SENS	89100	54 Grande Rue	Mutuelle MCD	73	27/12/10	400 000,00		53 299,79	453 299,79
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	392	29/12/10	530 000,00		11 129,79	541 129,79
PARIS	75011	57 rue Popincourt	Astre du jour	48	17/06/11	510 000,00		61 858,11	571 858,11
			Nuage Bleu	47					
DUNKERQUE	59140	39-41 place Emile Bollaert	LBDR Optique	91	07/07/11	290 000,00		41 084,34	331 084,34
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	Binette	269	30/09/11	325 000,00		52 426,20	377 426,20
MELUN	77000	19 rue Amboise	Zhengyao Lin	116	17/01/12	200 000,00		26 143,48	226 143,48
VIENNE	38200	36 rue Marchande	Espace Coiffure	37	18/01/12	97 500,00		16 769,65	114 269,65
VIENNE	38200	36 rue Juiverie	Frison	88	18/01/12	160 000,00		21 629,26	181 629,26
LENS	62300	25 boulevard Basly	BMC	96	25/01/12	472 000,00		56 604,39	528 604,39
			Libre	110	25/01/12				
LILLE	59000	71-73 rue des arts	Ozar	43	25/01/12	343 000,00		39 813,25	382 813,25
ALENCON	61000	29-31 rue des Sieurs	Fashion Concept	75	30/03/12	300 000,00		43 231,87	343 231,87
			Appartement	85	30/03/12				
QUIMPER	29000	21 rue Saint Francois	Sephora	189	29/06/12	675 000,00		78 829,73	753 829,73
SAINT ETIENNE	42000	6 rue Léon Nautin	SARL Sacharik	107	10/08/12	245 000,00		30 600,00	275 600,00
PARIS	75004	12 rue Jean du Bellay	SARL Karnile	44	28/09/12	350 000,00		43 550,00	393 550,00
CHOISY LE ROI	94600	2 Place Pierre Sépard	M. Ferhat SAIKI	144	24/10/12	290 000,00		36 718,06	326 718,06
			Appartement	71	24/10/12				
THIONVILLE	57100	7 Rue de la vieille porte	SARL Chrisco	53	21/12/12	200 000,00		21 850,00	221 850,00
SAINT NAZAIRE	44600	95 avenue de la République	SARL ADAAP	68	28/12/12	152 500,00		21 200,00	173 700,00
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>7 048</b>		<b>12 976 115</b>		<b>1 174 497</b>	<b>14 150 611</b>

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON,...).

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vient vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI CIFOcoma 2 qui s'est clôturé le 31 décembre 2012.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises les 8 mars 2012, 5 juin 2012, 9 octobre et 5 mars 2013, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2012.

Les membres ont défini par ailleurs une efficace procédure de consultation et concertation par courrier électronique, permettant de valoriser les réunions effectives.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2012 et perspectives 2013.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à saluer la qualité et l'importance du travail accompli par la Société de Gestion, que nous avons déjà soulignée lors de nos chroniques dans le bulletin trimestriel d'information, ainsi que dans les rapports précédents.

Les comptes de la SCPI CIFOcoma 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2012, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

## - *Comptes 2012 :*

Le résultat de l'exercice 2012 ressort à 1 157 987 € contre 1 032 069 € en 2011, soit une hausse de 12,2 %. Il s'agit d'une progression qui tranche largement avec la situation de la plupart des SCPI.

Ce résultat vient conclure un exercice 2012 principalement marqué par une augmentation sensible du taux d'occupation moyen annuel, qui s'établit à 96,64 % contre 93,43 % en 2011, grâce à un programme d'arbitrage d'actifs vacants (notamment l'indivision Chavelot dont la vacance pesait encore fortement sur le résultat de 2011) mais aussi à une politique d'acquisition active (12 opérations pour un montant total de 3 921 203 € frais inclus avec un effet de levier du crédit modéré).

L'encours de la dette au 31 décembre 2012 s'élève à 2 853 237 € dont 1 890 265 € (soit 66 % de l'encours total) sont dus au titre d'emprunts contractés à taux fixe.

Votre Conseil a par ailleurs été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver. Au titre de la gestion de la SCPI CIFOcoma 2, SOFIDY a perçu un montant total de 133 360 €, conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes et faisant l'objet de la 11<sup>ème</sup> résolution.

## - *Hausse du dividende ordinaire :*

Le dividende versé au titre de l'exercice 2012 s'élève à 24,96 € par part (hors dividende exceptionnel de 5,04 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) en hausse de 4 % par rapport au dividende ordinaire versé au titre de l'exercice précédent. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré de l'exercice, le dividende procure un rendement de 6,45 %. C'est donc un montant de 1 034 904 € qui a été réparti entre les associés. Les résultats permettent également de doter le report à nouveau de votre SCPI qui s'établit au 31 décembre 2012 à 483 154 €.

## - *Indivision de Chavelot :*

La procédure portant sur le partage de l'indivision a abouti à une négociation amiable visant la cession de la quote-part indivise de Cifocoma 2. Le 24 janvier 2012, le protocole d'accord a été signé pour un prix net vendeur de 550 K€, avec l'avis favorable de votre Conseil de Surveillance. La vacance de cette indivision a donc peu pesé sur le résultat de l'exercice 2012.



- *Le contentieux avec l'ancienne Société de Gestion, concernant la rupture de son mandat :*

La procédure a été initiée en janvier 2009 par l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre. UFFI REAM a invoqué une révocation sans motif de son mandat, tandis que CIFOCOMA 2, en défense et en demande reconventionnelle, a considéré au contraire qu'il s'est agi d'une démission abusive. UFFI REAM réclame 370 000 euros de dommage et intérêts hors frais de procédure. Face à ces prétentions, une provision a été constituée comme il est d'usage. CIFOCOMA 2, de son côté prétend à 429 333 euros, en dédommagement de son propre préjudice subi du fait des fautes de gestion commises par l'ancienne Société de Gestion. L'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et les délibérations sont prévues le 24 janvier 2013. A la date de rédaction du présent document, le jugement a été rendu et UFFI REAM a été déboutée de l'ensemble de ses demandes. Les demandes reconventionnelles n'ont pas été retenues.

- *Directive Européenne AIFM :*

C'est le problème majeur de cet exercice 2012/2013. Par nos bulletins trimestriels nous vous avons tenu au courant des difficultés qui pourraient résulter de la transposition en droit français de cette directive et de la tentation qu'ont certains d'aller bien au-delà, au détriment des épargnants. Vous avez été très nombreux à écrire à vos députés et sénateurs. Au moment où nous rédigeons ce rapport rien n'est encore décidé. Notre représentant direct et unique, l'APPSCPI est sur la brèche et est en relation étroite avec les Commissions Parlementaires et avec la Direction Générale du Trésor Public.

Nous exprimons notre satisfaction à la société SOFIDY pour l'ardeur qu'elle développe pour défendre nos intérêts, dans un contexte économique difficile et une situation juridique ardue.

**En conséquence, lors de l'Assemblée Générale 2013, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion** au titre de l'année 2014 et plus largement, d'approuver les résolutions qui sont soumises à vos suffrages, et de renouveler votre confiance tant à la Société de Gestion qu'au Conseil de Surveillance.

Le mandat de trois Conseillers arrive à échéance. Il s'agit de Monsieur Denys ARBOUCALOT (Président du Conseil de Surveillance), Monsieur André GUITARD (Vice- Président du Conseil de Surveillance), et de Monsieur Charles COULON, qui se représentent à vos suffrages. De nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour les postes à pourvoir. Seront élus les trois candidats qui recueilleront le plus de suffrages positifs.

En conclusion, nous remercions ici, encore une fois, tous les associés qui ont soutenu le Conseil de surveillance dans son action de contrôle et d'information au cours de cet exercice 2012 et nous vous invitons à pleinement conserver votre confiance en notre SCPI.

**Denys ARBOUCALOT**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2012, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale du 2 juin 2009. 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 vénables 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 APPRECIATIONS**

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

#### Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note <A- Informations sur les règles générales d'évaluation> de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

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

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

#### Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2012 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

La note relative à < l'Etat des amortissements et provisions > du paragraphe B et la note relative aux < Dotations aux amortissements et provisions > du paragraphe C de l'annexe précisent que la provision relative au litige avec l'ancienne Société de gestion a été maintenue à l'identique par votre Société de gestion au 31 décembre 2012.

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

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

### **3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

Paris, le 6 mars 2013

Cabinet François PROVENCERE  
François PROVENCERE

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du code Monétaire et Financier.

## **Convention autorisée au cours de l'exercice.**

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

### **1) Commission de gestion**

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 24 mai 2011 qui a renouvelé son mandat, la société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de gestion de la Société et de son patrimoine moyennant une commission de :

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

Au titre de l'exercice 2012, la SCPI CIFOCONA 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de **133 359,83 € HT**.

### **2) Commission de souscription**

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, moyennant une commission de :

- 8% HT des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital..

Au titre de l'exercice 2012 : **79 975,20 HT**.

### **3) Commissions de cession de parts**

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 24 mai 2011, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 6 mars 2013

Cabinet François PROVENCHERE  
François PROVENCHERE

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

## **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes de l'exercice 2012, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe dudit exercice ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### **DEUXIEME RESOLUTION**

---

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

### **TROISIEME RESOLUTION**

---

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

### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- résultat de l'exercice 2012	1 157 987,49 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>483 153,62 €</u>
Total Bénéfice distribuable :	1 641 141,11 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 034 904,00 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 606 237,11 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 24,96 €.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 214 220,16 € prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 13 décembre 2012 sous forme d'un versement de 5,04 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2012 en sa quatorzième résolution.

### **SIXIEME RESOLUTION**

---

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

### **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 223,58 € par part.

### **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 427,50 € par part.

## NEUVIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 498,17 € par part.

## DIXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2012, la cession intervenue en 2012 de :

- la quote-part indivise de CIFOOMA 2 dans l'indivision Chavelot (gérée par UFFI REAM) pour un prix net vendeur de 550 000 € et une moins-value de 147 500 € ;
- un appartement de 30 m<sup>2</sup> rue Lauriston à Paris (16ème) pour un prix net vendeur de 260 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 195 593 € ;
- une surface de bureaux de 65 m<sup>2</sup> boulevard Victor Hugo à Clichy (92), pour un prix net vendeur de 125 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 76 991 € ;
- une surface commerciale de 40 m<sup>2</sup> située avenue du 8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 45 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 19 784 €.

Pour chacune des cessions intervenues en 2012, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la plus-value nette réalisée soit un montant global de 144 868 €.

## ONZIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2014 et sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

1) *Commission de gestion :*

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

2) *Commission de souscription :*

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

3) *Commission de cession de parts :*

- au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, SOFIDY percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.
- SOFIDY percevra une rémunération forfaitaire de 77,00 euros HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.
- SOFIDY percevra un droit fixe de 6,37 euros HT, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont à la charge de l'acquéreur.

## DOUZIEME RESOLUTION

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## TREIZIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, après avoir reçu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, à contracter au nom de la SCPI des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 8 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **QUINZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2012, 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.

## **SEIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Denys ARBOUCALOT, président du Conseil de Surveillance,
- Monsieur André GUITARD, vice- président du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Charles COULON,

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

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Nicolas JEZIC,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Denys ARBOUCALOT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur André GUITARD,

L'Assemblée Générale nomme les trois candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

- 
- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

## **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE (ex-ATIS-REAL) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de quatre ans la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2013.

## **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

---

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