

CIFOCOMA 2

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2013



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	3
Chiffres clés 2013	4
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013	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	15
Fiscalité	16
Perspectives	17
Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale	18
Rapport financier sur l'exercice 2013	21
Etat du patrimoine	23
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexe aux comptes annuels	27
Tableau de composition du patrimoine	32
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	37
Rapports du Commissaire aux Comptes	40
Projets de résolutions	43

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°13-10 du 16 avril 2013.

Date de création : 3 novembre 1977.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

M. Denys ARBOUCALOT, Président	7 rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	05.62.57.49.10 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	04.78.42.44.85
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société ALCYON	10 rue Henri Poincaré 75020 PARIS	01.77.19.24.33 06.81.26.36.82
M. Charles COULON	22 chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	01.34.62.14.62 06.19.83.59.84
M. Claude BON, représentant la Société SOPADEV	140 boulevard Haussmann 75008 PARIS	01.53.83.85.26 06.77.50.63.17

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 Jean-Marc PETER

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2013

En euros

	31.12.13		31.12.12	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	2 317 080		2 377 164	
dont loyers	1 684 020		1 482 213	
Charges	922 572		1 219 176	
Résultat	1 394 508	32,18	1 157 987	27,93
Bénéfice distribuable	2 000 745		1 641 141	
Dividende ordinaire	1 247 536	28,80	1 034 904	24,96
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	133 512	3,00	214 220	5,04

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 809 112		6 503 112	
Total des capitaux propres	10 386 278		9 503 011	
Immobilisations locatives	13 436 130		12 661 130	
Dettes bancaires	3 186 209		2 864 630	
Nombre de parts	44 504		42 504	
Nombre d'associés	771		715	
Capitalisation ⁽³⁾	19 709 864		18 170 455	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	22 514 092	505,89	21 129 028	497,11
Valeur comptable	10 386 278	233,38	9 503 011	223,58
Valeur de réalisation	19 709 864	442,88	18 170 455	427,50
Valeur de reconstitution	22 941 020	515,48	21 174 407	498,17
Surface du patrimoine	7 272 m²		7 048 m²	
Taux d'occupation financier moyen ⁽⁴⁾	98,25 %		96,64 %	

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

⁽²⁾ dividende exceptionnel de 3,00 € par part versé le 13 décembre 2013 prélevé sur la réserve de plus-value

⁽³⁾ en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation)

⁽⁴⁾ 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 significative.

Marché des parts	2013	2012
Nombre de parts échangées sur l'exercice	443	846
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	585,70	462,76
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	636,00	502,50
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	527,85	465,13
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 13,49%	+ 8,01%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	6,02%	6,45%

⁽⁵⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 31/12/2013

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ 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.

Taux de rendements internes (TRI) ⁽⁶⁾	2013	2012
Sur 7 ans	16,24 %	12,65 %
Sur 10 ans	15,21 %	13,74 %
Sur 15 ans	9,85 %	8,56 %
Sur 20 ans	8,71 %	8,02 %
depuis l'origine	10,30 %	10,16 %

⁽⁸⁾ 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 d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu (source Pôle Emploi) et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

Le marché immobilier en 2013

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés.

Bureaux

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.

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.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL

Après consultation du Conseil de Surveillance du 5 mars 2013, il a été décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital de 1 040 000 € prime d'émission incluse, par création de 2 000 parts nouvelles émises au prix unitaire de 520 € se décomposant en 153 € de nominal et de 367 € de prime d'émission. Cette augmentation de capital a été lancée le 15 mai 2013 et clôturée le 31 mai 2013 par anticipation.

Le nombre de parts au 31 décembre 2013 s'établit donc à 44 504. 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
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 €	999 690 €	42 504	715	79 975,20 €	502,50 €
2013	6 809 112 €	1 040 000 €	44 504	771	83 200,00 €	636,00 €

MARCHE SECONDAIRE

Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet (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 2013, les prix d'exécution suivants ont été établis :

-	31/01/2013	Prix d'exécution :	472,06 €	Prix acquéreur :	512,60 €	Quantité :	24 parts
-	29/03/2013	Prix d'exécution :	479,00 €	Prix acquéreur :	520,14 €	Quantité :	61 parts
-	30/04/2013	Prix d'exécution :	479,00 €	Prix acquéreur :	520,14 €	Quantité :	36 parts
-	31/05/2013	Prix d'exécution :	493,61 €	Prix acquéreur :	536,00 €	Quantité :	20 parts
-	28/06/2013	Prix d'exécution :	506,50 €	Prix acquéreur :	550,00 €	Quantité :	20 parts
-	31/07/2013	Prix d'exécution :	527,77 €	Prix acquéreur :	573,09 €	Quantité :	18 parts
-	30/08/2013	Prix d'exécution :	557,15 €	Prix acquéreur :	605,00 €	Quantité :	14 parts
-	31/10/2013	Prix d'exécution :	534,13 €	Prix acquéreur :	580,00 €	Quantité :	222 parts
-	29/11/2013	Prix d'exécution :	558,07 €	Prix acquéreur :	606,00 €	Quantité :	10 parts
-	31/12/2013	Prix d'exécution :	585,70 €	Prix acquéreur :	636,00 €	Quantité :	18 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 443 parts qui ont été échangées, soit 1,00 % du nombre total de parts au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, 10 parts étaient en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2013, 231 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2013, 675 parts (17 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 1 349 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2013 soit 3,03 % 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.			
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 €
2013	443	231	1,59%	1,51%	1 mois	10	308 €

* hors décès et successions

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2013

Au cours de l'exercice 2013, CIFOcoma 2 a investi dans les murs de trois commerces à Rennes (35), Cannes (06) et Boulogne-sur-Mer (62) pour un prix de revient total frais inclus de 873 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 6,68 %.

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	BOULOGNE-S/MER (62) - 40 rue de la lampe	MONCEAU FLEURS / fleuriste	60 m²	299 050 €	31/01/2013
CCV	RENNES (35) - 36 rue Vasselot	SARL FDC / restaurant	109 m²	404 707 €	02/08/2013
CCV	CANNES (06) - 46 boulevard Carnot	SARL GAYTECH / centre de soins	32 m²	169 698 €	31/10/2013
TOTAL			201 m²	873 455 €	

(*) CCV = commerce de centre-ville

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2013 ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant de 530 K€ sur 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 2,90 % et 3,49 %) et répartis comme suit :

Adresse	Prix d'acquisition frais inclus	Montant emprunt	Capital restant dû au 31.12.13	Durée emprunt	Taux d'intérêt annuel
BOULOGNE-S/MER (62) - 40 rue de la lampe	299 050 €	150 000 €	140 356 €	10 ans	3,25%
RENNES (35) - 36 rue Vasselot	404 707 €	280 000 €	276 429 €	15 ans	3,49%
CANNES (06) - 46 boulevard Carnot	169 698 €	100 000 €	100 000 €	10 ans	2,90%
TOTAL	873 455 €	530 000 €	516 785 €		

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'établit à 3 173 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2013 est de 3,21 % (contre 3,40 % en 2012);
- le coût instantané au 31 décembre 2013 est de 3,25 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 72 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

ARBITRAGES 2013

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.

En 2013 votre SCPI a signé une promesse de vente en vue de céder un commerce de 48 m² à Vitry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 128 K€. La signature prévue au 4^{ème} trimestre 2013 a été reportée en 2014 afin de permettre au candidat acquéreur de négocier son prêt.

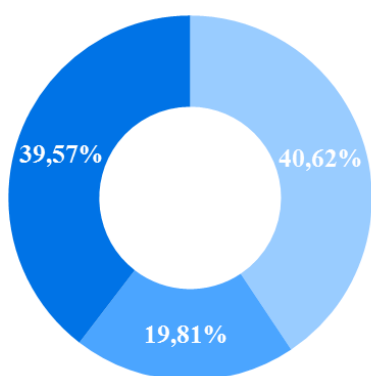
NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

Evolution du patrimoine de fin 2012 à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Commerces de centre-ville	96,00 %	95,99 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,46 %	2,54 %
Bureaux	0,00 %	0,00 %
Habitation	1,55 %	1,47 %

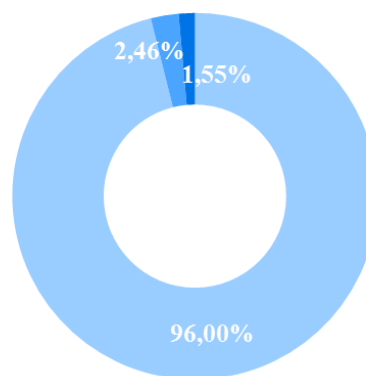
Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	Habitations	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie				
Paris	40,62%				40,62%	41,74%
Région Parisienne	19,39%			0,42%	19,81%	20,74%
Province	35,99%	2,46%		1,12%	39,57%	37,52%
TOTAL	96,00%	2,46%	0,00%	1,55%	100,00%	100,0%



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 2013 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Bureaux	Habitations	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie				
Paris	1 425 m ²				1 425 m ²	1 402 m ²
Région Parisienne	1 901 m ²			71 m ²	1 972 m ²	1 972 m ²
Province	3 288 m ²	392 m ²		194 m ²	3 874 m ²	3 674 m ²
TOTAL	6 614 m²	392 m²	0 m²	265 m²	7 272 m²	7 048 m²

Au 31 décembre 2013 le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 065 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOcoma 2 s'élève à 98,25 % en 2013 contre 96,64 % 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 1,75 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 29 934 €.

Cette progression du taux d'occupation s'explique par la politique d'acquisition active menée en 2012 et 2013, ainsi que par les actions de gestion locative visant à relouer les actifs vacants.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2013, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2013</i>	Nombre	Surface en m²	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine
Renouvellements baux	-	- m ²	- €	- €
Relocations	1	62 m ²	32 201 €	30 000 €
Déspécialisations	-	- m ²	- €	- €
TOTAL	1	62 m²	32 201 €	30 000 €
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée				- €

Les actions menées ont notamment permis :

- de relouer un local commercial, vacant depuis plus d'un an, situé 74 boulevard Malesherbes à Paris (8^{ème}) avec un loyer annuel en baisse de 7 %,
- de céder les fonds de commerce d'un salon de thé rue Jouffroy d'Abbans à Paris (17^{ème}) et d'un supermarché Petit Casino à Fos-sur-Mer (13).

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 2013

Au 31 décembre 2013, les locaux suivants étaient vacants :

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- GONESSE (95) – 3 place De Gaulle (57 m²)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 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 éteint début 2013. 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^{ère} 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 donc été intégralement reprise au 31 décembre 2013.

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 2013, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012	199 546 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013	61 894 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2013	- 15 815 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2013	245 624 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2013 ont principalement porté sur :

- la réfection de la toiture et le ravalement de la façade du boulevard Magenta à Paris (10^{ème}) pour 7,8 K€,
- le remplacement de la chaudière de la rue Marchande à Vienne (36) pour 2,4 K€,
- le ravalement de la façade de la rue de la Harpe à Evreux (27) pour 1,7 K€.

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 2014-2018 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2014 et 2015, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2016, 2017 et 2018, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.



56 rue de Babylone– Paris (7^{ème})

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2013 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 2013 est en hausse de 8,7 % par rapport à 2012 grâce à la politique d'acquisition active menée en 2012 et 2013, ainsi qu'aux actions de gestion. Dans le même temps, les charges diminuent, bénéficiant certes de la reprise de provision (non récurrente) relative à l'extinction des contentieux.

Le résultat par part augmente en conséquence de 15,2 % pour s'établir à 32,18 € par part en 2013 contre 27,93 € en 2012.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	33,91	98,77%	33,20	93,01%	32,98	95,11%	35,75	97,15%	39,27	98,18%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,14	0,40%	0,24	0,68%	0,39	1,11%	0,29	0,80%	0,17	0,43%
Produits annexes	0,28	0,83%	1,36	3,80%	0,91	2,61%	0,76	2,05%	0,56	1,39%
Produits exceptionnels			0,90	2,51%	0,40	1,16%		0,00%		0,00%
TOTAL DES REVENUS	34,33	100%	35,69	100,00%	34,68	100,00%	36,80	100,00%	40,00	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,60	4,66%	3,01	8,42%	2,91	8,39%	3,22	8,74%	3,41	8,51%
Autres frais de gestion	6,84	19,91%	3,89	10,90%	3,83	11,05%	2,00	5,44%	3,25	8,13%
Entretien du patrimoine	3,51	10,24%	0,31	0,86%	1,43	4,14%	0,80	2,16%	0,36	0,91%
Charges locatives non récupérées	1,38	4,02%	0,99	2,78%	0,65	1,87%	0,86	2,33%	0,54	1,36%
Sous total CHARGES EXTERNES	13,33	38,83%	8,19	22,95%	8,83	25,46%	6,87	18,67%	7,57	18,92%
Charges financières	0,03	0,09%	0,19	0,54%	0,57	1,63%	1,79	4,85%	2,22	5,56%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	-5,72	-16,65%	-0,43	-1,19%	-0,53	-1,52%	0,21	0,58%	-1,97	-4,92%
Sous total CHARGES INTERNES	-5,68	-16,56%	-0,23	-0,65%	0,04	0,11%	2,00	5,43%	0,26	0,64%
TOTAL DES CHARGES	7,65	22,27%	7,96	22,30%	8,87	25,57%	8,87	24,11%	7,82	19,56%
RESULTAT COURANT	26,68	77,73%	27,73	77,70%	25,81	74,43%	27,93	75,89%	32,18	80,44%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	22,00	64,08%	24,00	67,24%	24,00	69,21%	24,96	67,83%	28,80	71,99%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	21,96	63,96%	23,94	67,06%	23,90	68,92%	24,86	67,56%	28,73	71,82%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	4,68	13,64%	3,73	10,46%	1,81	5,22%	2,97	8,07%	3,38	8,44%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	7,07		10,80		12,08		14,62		16,92	

* 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 (3 € en 2013)

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges/ recettes locatives brutes
2009	1 246 792 €	297 449 €	[60 874 €]	23,86%
2010	1 262 372 €	302 701 €	[114 300 €]	23,98%
2011	1 316 194 €	354 495 €	[116 386 €]	26,93%
2012	1 482 213 €	367 813 €	[133 360 €]	24,82%
2013	1 684 020 €	339 112 €	[147 614 €]	20,14%

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

Toutes choses égales par ailleurs, à compter de 2009, le pourcentage des charges rapportées aux recettes locatives brutes est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des revenus locatifs bruts supplémentaires.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEUREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEUREUR ⁽⁴⁾	
	au 1 ^{er} janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice
2009⁽⁵⁾	302,03 €	271,27 €	340,00 €	312,64 €	9,11%	10,14%	8,09%	8,80%
2010	305,00 €	338,86 €	331,19 €	367,96 €	7,87%	7,08%	7,25%	6,52%
2011	392,31 €	396,57 €	426,00 €	430,63 €	7,39%	7,31%	6,81%	6,73%
2012	396,57 €	422,76 €	430,63 €	465,13 €	7,56%	7,10%	6,97%	6,45%
2013	422,76 €	479,04 €	465,13 €	527,85 €	7,52%	6,64%	6,84%	6,02%

(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 3,00 € par part a été versé le 13 décembre 2013.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 31,80 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2013 de 6,02 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,52 €	6,60 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,52 €	6,60 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,52 €	6,60 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	8,40 €	9,00 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	5,04 €	3,00 €	15-déc
Dividende annuel par part	30,00 €	31,80 €	
Taux de distribution⁽²⁾	6,45%	6,02%	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) 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.

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 2013 est de 30 jours à date de facture.



13 rue de la Harpe – Evreux (27)

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012(*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2013
Fonds collectés (1)	11 019 327 €	1 040 000 €	12 059 327 €
+ Cessions d'immeubles (2)	2 132 042 €	- €	2 132 018 €
+ Emprunts	2 853 237 €	319 520 €	3 172 758 €
- Commission de souscription	- 805 007 €	- 83 200 €	- 888 207 €
- Achat d'immeubles	- 14 619 564 €	- 775 000 €	-15 394 564 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 1 930 857 €	- 170 193 €	- 2 101 050 €
- Dépôts et cautionnements	- 7 280 €	- 1 754 €	- 9 035 €
= Sommes restant à investir	- 1 358 102 €	329 373 €	- 1 028 753 €

(*) 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.



29/31 rue aux Sieurs – Alençon (61)

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>	2013	2012
Résultat de l'exercice	1 394 508	1 157 987
Dotations nettes aux provisions	-85 289	-3 273
Capacité d'autofinancement	1 309 220	1 154 715
Variation du besoin en fond de roulement	-31 042	-27 406
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 278 178	1 127 309
Achats d'immeubles	-867 393	-3 936 780
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité (et dividende exceptionnel)	-133 512	727 707
Autres variations d'immobilisations	0	60 886
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-1 000 905	-3 148 186
Collecte nette	1 040 000	999 690
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-83 200	-79 975
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 149 322	-1 118 578
Nouveaux emprunts contractés	530 000	1 880 000
Remboursements d'emprunts	-210 480	-130 100
Variations des dépôts de garantie	23 301	68 333
Autres variations financières	2 059	5 450
Flux net de trésorerie lié aux financements	152 358	1 624 819
Variation de trésorerie	429 631	-396 058
Trésorerie d'ouverture	989 534	1 385 592
Trésorerie disponible en fin de période	1 419 165	989 534
Variation de trésorerie	429 631	-396 058



5 bis avenue d'Amsterdam – Valenciennes (59)

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 2013.

- **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 2013, 99,3 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. Le solde correspond à la dernière acquisition de 2013 qui est retenue pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais. S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 a été établie sur la base d'une évaluation de BNP Real Estate qui a été communiquée par le gérant de l'indivision.

- **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	13 436 130	22 514 092	22 514 092
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 261 490		1 395 874
- Amortissements	-1 261 490		
- Provision pour gros entretiens	-245 624		
SOUS TOTAL	13 190 506	22 514 092	23 909 966
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	18 950	18 950	18 950
Immobilisations financières	9 035	9 035	9 035
Liquidités nettes à investir	-2 832 212	-2 832 212	-2 832 212
SOUS TOTAL	-2 804 228	-2 804 228	-2 804 228
Commission de souscription	742 388		1 835 282
- Amortissements	-742 388		
SOUS TOTAL	0	0	1 835 282
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	10 386 278	19 709 864	22 941 020
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	44 504	44 504	44 504
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013	233,38	442,88	515,48
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013	242,30	451,80	524,41

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

<i>En euros</i>	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2013/2012
	Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	223,58	233,38	4,38%
Valeur de réalisation / part	427,50	442,88	3,60%
Valeur de reconstitution / part	498,17	515,48	3,48%
	Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	231,91	242,30	4,48%
Valeur de réalisation / part	435,83	451,80	3,66%
Valeur de reconstitution / part	506,50	524,41	3,54%

FISCALITE 2013 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	44,20 €
- Frais et charges déductibles	:	12,48 €
- Intérêts d'emprunts	:	2,18 €
= Revenus fonciers nets	:	29,54 €
Produits financiers	:	0,17 €
Rappel dividende ordinaire versé	:	28,80 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	:	3,00 €

⁽¹⁾prélevé sur la réserve des "plus ou moins values sur cessions d'immeubles"

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

- Revenu imposable : 33,24 €

REGIME FISCAL

• FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) 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). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la Société de Gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre 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 d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

PERSPECTIVES

Avec un taux d'occupation ayant continué sa progression amorcée en 2012 jusqu'au niveau élevé de 98,25 % en 2013, 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 2014.

En 2014, SOFIDY entend poursuivre la politique d'acquisition de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt dans la mesure où les taux d'intérêts demeurent à un niveau historiquement faibles. Afin de poursuivre la mutualisation de votre SCPI, votre Société de Gestion proposera d'initier en 2014 une nouvelle augmentation de capital mesurée, après concertation avec votre Conseil de Surveillance.

L'année 2014 sera également celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 est appelée à approuver une série de modifications statutaires et la désignation de CACEIS en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément en cours de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, permettent une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

Enfin, à la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à limiter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.



3 rue du Jour – Paris (1^{er})

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Modifications statutaires rendues nécessaires

par les textes de transposition de la Directive AIFM en Droit français

QU'EST-CE QUE LA DIRECTIVE « AIFM » (ALTERNATIVE INVESTMENT FUNDS MANAGERS) ?

La crise financière internationale, et des faits marquants comme la faillite de la Banque Lehmann et surtout le scandale « Madoff » (dont les fonds ne disposaient pas véritablement de dépositaire), ont conduit les principales puissances économiques de la planète réunies lors du G20 de Londres en 2009, à renforcer considérablement la mission des Autorités de contrôle.

Dans ce cadre, la Commission et le Parlement de l'Union Européenne ont élaboré la Directive AIFM (Directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) dont l'objectif est de mieux contrôler et gérer les risques financiers et de marché. Cette Directive qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L214-1 du Code Monétaire et Financier.

L'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de la dite ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n°2011/61/UE. Cette ordonnance a été ratifiée par la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises (JO RF du 3 janvier 2014) en son article 25 i). Par ailleurs, les nouvelles dispositions du RGAMF (livre III et IV) ont été homologuées du fait de la publication de l'arrêté ministériel du 11 décembre 2013 (JORF du 20 décembre). Ces textes sont donc en vigueur.

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS EMANANT DE LA DIRECTIVE AIFM QUI VISENT A MIEUX PROTEGER LES EPARGNANTS

- 1) **Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP)**, ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

→ Conséquence pour Cifocoma 2

Pas de conséquence pour Cifocoma 2, dans la mesure où SOFIDY a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille GPN°07000042 (« SGP ») le 10 juillet 2007. Son agrément de SGP ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

- 2) **Désignation d'un dépositaire** qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds.

La directive AIFM exige qu'il :

- Garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers
- Suit l'évolution de tous les flux de liquidité
- S'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires
- Contrôle le calcul de la valeur des parts

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et techniques pour mener à bien ce type de mission.

→ Conséquence pour Cifocoma 2

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Ces frais seront néanmoins modérés suite à la consultation réalisée par SOFIDY auprès des trois principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCVM et d'OPCI. Nos estimations nous conduisent à des frais annuels d'environ 0,06 % de la capitalisation, soit une somme annuelle en régime de croisière estimée à 12 K€ pour une capitalisation de 19.710 K€.

L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Cifocoma 2.

L'assemblée générale de Cifocoma 2 doit accepter la nomination du dépositaire dans les statuts

- 3) **Obligation pour la société de gestion de réaliser des reporting** (comptes rendus) plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

→ Conséquence pour Cifocoma 2

Pas de conséquence pour Cifocoma 2 puisque les missions de reporting seront réalisées par la société de gestion

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS QUI VISENT A SIMPLIFIER ET ALLEGER CERTAINES DES CONTRAINTES QUI PESENT SUR LES SCPI

Conjointement à la transposition en Droit Français de la Directive européenne AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le Code Monétaire et Financier (« COMOFI ») a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement Général de l'AMF, et nous vous communiquons ci-après les principaux changements dont certains issus du COMOFI peuvent nécessiter une mise à jour des statuts de votre SCPI:

Objet social :

- Elargissement de l'objet social des SCPI en l'ouvrant à la détention de parts de SCI et de SCPI et de droits immobiliers accessoires, et à l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction...), sauf disposition contraire.

Cession des actifs :

- Possibilité de céder des actifs après 5 ans de détention au lieu de 6 ans.
- Mise en place d'un ratio permettant de céder des éléments du patrimoine dans le délai de 5 ans, dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI
- Cession des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale, sauf disposition contraire. Les projets de statuts de votre SCPI maintiennent l'autorisation de l'assemblée générale pour les arbitrages et les constitutions de droits réels.

Travaux :

- Autorisation de procéder à tous types de travaux, avec un ratio augmenté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction.

Experts :

- Extension de 4 ans à 5 ans de la mission des experts immobiliers, par ailleurs appelés « experts externes en évaluation »

Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes qui exigent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion, viennent régulariser et encadrer une pratique précédente des sociétés de gestion qui consistait à faire entériner a posteriori toutes une série de rémunérations.

Les statuts intégreront dorénavant l'affichage de toutes les rémunérations, et notamment :

- Affichage d'une commission sur les opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers,
→ *SOFIDY propose de régulariser le principe voté par les assemblées générales des autres SCPI qu'elle gère d'une commission sur arbitrage se montant à 0,75% HT des prix de vente et 5% des plus-values nettes des moins-values comptables réalisées pendant l'exercice.* L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI demeure compétente pour fixer le montant de cette rémunération.
- Affichage d'une commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.
→ *SOFIDY n'entend pas facturer de commission portant sur les travaux*

Information des associés

- Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux Assemblées Générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

Autres :

- Pour les SCPI à capital fixe : Allègement des contraintes lors des augmentations de capital avec la disparition de l'obligation d'investir 75 % de l'augmentation de capital précédente.
- Pour les SCPI à capital variable : Disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires

- Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles des Code Monétaire et Financier suite à leurs modifications.

LES AUTRES MODIFICATIONS STATUTAIRES APPARAISSANT OPPORTUNES

- La mise à jour du statut de SCPI faisant « offre au public » par suite de la publication de l'ordonnance du 22 janvier 2009, (article 1)
- L'allongement de la durée de la société portée de 50 à 99 années (article 5),
- La fixation du plafond des augmentations de capital à 10 Millions (article 7),
- L'alignement du redevable fiscal sur la personne percevant effectivement les revenus (article 9),
- L'insertion d'une clause d'agrément en cas de souscription et de cession, à l'exception des cas de libre cession par un associé à ses ascendants, descendants et conjoints (articles 9 et 11),
- L'élimination du risque statistique de conflit d'intérêt en prévoyant que toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un associé détenant 3% du capital de la SCPI, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation indépendant (article 16)
- Avis ou accord donné par le Conseil de surveillance sur certaines décisions listées article 19, du fait notamment de l'élargissement de l'objet social, et de l'agrément des nouveaux associés.

Ces nouvelles mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la directive AIFM, et notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures.



47 boulevard Beaumarchais– Paris (3^{ème})

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2013			Exercice N-1 31-déc-12
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles				
	Frais d'établissement				
F	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	13 751 115	314 985	13 436 130	12 661 130
M	Agencements aménagements	0		0	
O	Immobilisations en cours	18 950		18 950	13 550
B	Autres immobilisations corporelles				
I L S E	Immobilisations Financières				
	Dépôts et cautionnements versés	9 035		9 035	7 280
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		13 779 099	314 985	13 464 115	12 681 960
A C T I F	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	77 458		77 458	27 381
	Créances douteuses	139 216	78 024	61 192	79 597
	Locataires charges à rembourser	245 944		245 944	273 197
F	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	8 621		8 621	7 176
C	Associés				
I	Autres créances	26 473		26 473	23 809
R C	Trésorerie				
U	Valeurs mobilières de placement	921 054		921 054	730 728
L	Disponibilités	498 111		498 111	258 806
A N T	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance	399		399	399
TOTAL		1 917 276	78 024	1 839 252	1 401 093
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		15 696 375	393 008	15 303 366	14 083 053

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
C A P I T A L S O C I A L	Capital social dont versé : 6 177 681	6 809 112	6 503 112
T R E S O R E S	Primes d'émission Prélèvements sur primes d'émission Réserves réglementées Autres réserves Plus values réalisés sur vente d'immeubles Report à nouveau	4 555 284 -2 101 050 369 722 606 237	3 821 284 -1 930 857 503 234 483 154
	Résultat de l'exercice	1 394 508	1 157 987
	Acompte sur distribution Résultat de l'exercice n-1	-1 247 536	-1 034 904
	Acompte sur distribution de l'exercice n-1		
TOTAL		10 386 278	9 503 011
	Provisions pour risques & charges Provisions pour gros entretiens	245 624	75 000 199 546
TOTAL		245 624	274 546
D E T T E S	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Emprunts auprès des établissements de crédit Soldes créditeurs de banque Dettes financières (dépôts de garantie)	3 186 209 473 476	2 864 630 448 421
E T A B L I S S E M E N T S	Dettes d'exploitation Clients créditeurs Clients avances sur charges Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39 555 302 404 35 633 59 773 0	58 538 322 307 45 095 51 496 10 007
A S S O C I E S	Associés Créditeurs divers Autres dettes diverses	476 779 33 339 48 993	378 565 13 990 89 473
	Comptes de régularisation Produits constatés d'avance	15 304	22 974
TOTAL		4 671 464	4 305 496
TOTAL GENERAL		15 303 366	14 083 053

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2013		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	13 436 130	22 514 092	12 661 130	21 129 028
Immobilisations en cours	18 950	18 950	13 550	13 550
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	245 624	-	199 546	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 13 209 456	= 22 533 042	= 12 475 134	= 21 142 578
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	9 035	9 035	7 280	7 280
Créances				
Locataires et comptes rattachés	462 618	462 618	514 566	514 566
Autres créances	35 094	35 094	30 984	30 984
Provisions pour dépréciation des créances	- 78 024	- 78 024	- 134 391	- 134 391
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	921 054	921 054	730 728	730 728
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	498 111	498 111	258 806	258 806
Provisions générales pour risques et charges	-	-	- 75 000	- 75 000
Dettes				
Dettes financières	- 3 659 685	- 3 659 685	- 3 313 051	- 3 313 051
Dettes d'exploitation	- 437 365	- 437 365	- 487 443	- 487 443
Dettes diverses	- 559 110	- 559 110	- 482 028	- 482 028
TOTAL II	= -2 808 273	= -2 808 273	= -2 949 548	= -2 949 548
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 15 304	- 15 304	- 22 974	- 22 974
TOTAL III	= -14 905	= -14 905	= -22 575	= -22 575
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 10 386 278	=	= 9 503 011	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 19 709 864	=	= 18 170 455

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	6 503 112		306 000	6 809 112
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 821 284		734 000	4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 930 857		-170 193	-2 101 050
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	503 234		-133 512	369 722
Réserves				
Report à nouveau	483 154	123 083		606 237
Résultat de l'exercice			1 394 508	1 394 508
Acompte sur dividende			-1 247 536	-1 247 536
Résultat de l'exercice n-1	1 157 987	-1 157 987		
Acomptes sur distribution n-1	-1 034 904	1 034 904		
TOTAL GENERAL	9 503 011	0	883 267	10 386 278

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N, clos le 31 décembre 2012
	<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	1 684 020	1 482 213
	Charges facturées	143 690	169 746
	Taxes locatives facturées	107 949	93 172
	Produits annexes	24 068	31 319
	<u>Autres produits d'exploitation</u>		
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	70 813	38 924
	Provisions pour gros entretiens	15 815	32 995
	Provisions pour risques et charges	75 000	0
	Transfert charges d'exploitation	170 193	516 525
	Autres produits	17 997	87
Total des produits d'exploitation		2 309 545	2 364 982
	<u>Produits financiers</u>		
	Produits financiers	7 535	12 182
	Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers		7 535	12 182
	<u>Produits exceptionnels</u>		
	Produits exceptionnels		0
	Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		0
Total des produits exceptionnels		0	0
TOTAL DES PRODUITS		2 317 080	2 377 164
Solde débiteur = perte			
Total général		2 317 080	2 377 164

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N, clos le 31 décembre 2012
	<u>Charges immobilières</u>		
	Charges ayant leur contrepartie en produits	251 639	262 918
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 325	17 776
	Grosses réparations	15 815	32 995
	Autres charges immobilières	15 225	17 753
	<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
	Rémunération de la société de gestion	147 614	133 360
	Impôts, taxes et versements assimilés	0	0
	Commissions souscription	83 200	79 975
	Frais d'acquisitions	86 993	436 550
	Diverses charges d'exploitation	87 961	80 370
	Dotation aux amortissements d'exploitation		0
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	14 446	25 785
	Provisions pour grosses réparations	61 894	55 000
	Provisions pour risques et charges		0
	Autres charges	53 060	2 635
	Total des charges d'exploitation	826 172	1 145 117
	<u>Charges financières</u>		
	Charges financières diverses	96 400	74 059
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges financières	96 400	74 059
	<u>Charges exceptionnelles</u>		
	Charges exceptionnelles		0
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	0	0
	Impôt sur les bénéfices		
	TOTAL DES CHARGES	922 572	1 219 176
Solde créditeur = bénéfice		1 394 508	1 157 987
Total général		2 317 080	2 377 164

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 2013, seule la dernière acquisition signée après le 15 octobre ainsi que n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur retenue se base sur une évaluation de BNP Real Estate au 31 décembre 2013 qui a été communiquée par le gérant de l'indivision (UFFI REAM)

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 (13 751 115 €), nets des amortissements (314 985 €).

- **Immobilisations en cours**

Elles correspondent à deux promesses d'acquisition signées pour deux locaux commerciaux situés à Nice (06) et à Manosque (04) pour 18 950 €.

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 9 035 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 77 458 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 139 216 €, provisionnés à hauteur de 78 024 €. 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).
- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 245 944 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 302 404 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des créances fiscales, soit 8 621 €, correspondant pour l'essentiel à la TVA collectée pour 4 454 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 4 136 € ;
- de créances diverses pour 26 473 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 921 054 €
- Disponibilités en banque : 498 111 €

- **Dettes**

Dettes financières :	3 659 685 €
- Dettes bancaires	3 186 209 €
- Dépôts de garantie	473 476 €

Dettes d'exploitation :	996 475 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	39 555 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	302 404 €
- Dettes fournisseurs	35 633 €
- Dettes fiscales / TVA	59 773 €
- Comptes courants marché secondaire	69 152 €
- Dividendes du 4ème trimestre	398 096 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	9 530 €
- Créiteurs divers (trop perçus)	33 339 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	48 993 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	Mouvements En 2013	Mouvements Depuis l'origine
Prime d'émission en début de période	1 890 427	
Augmentation des primes d'émission	734 000	4 555 284
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations et amortissement	- 86 993	
- Commission de souscription	- 83 200	- 2 101 050
Solde de la prime d'émission à fin 2013	2 454 234	2 454 234

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

Au 31 décembre 2013, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 369 722 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	503 234 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2013	0 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 133 512 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2013	369 722 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à :	1 394 508 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 850 379 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	- 397 157 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	146 972 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	12 976 115	775 000		13 751 115
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	7 280	1 901	147	9 035
	12 983 395	776 901	147	13 760 149

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Amortissements immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	314 985			314 985
Agencements				
Provision sur créances				
Créances douteuses	134 391	14 446	70 813	78 024
Provisions				
Pour risques et charges	75 000		75 000	
Pour gros entretiens	199 546	61 894	15 815	245 624
	723 921	76 340	161 628	638 633

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2013 est de nouveau nul en raison de l'extinction du contentieux avec l'ancienne Société de Gestion en 2013, qui avait été provisionné à hauteur de 75 K€ afin de couvrir ce risque.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 684 020 €
- les charges et taxes refacturées :	251 639 €
- les produits annexes :	24 068 €
- les autres produits :	17 997 €
- 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 (12 944 €) et aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (11 124 €).

Les autres produits sont des produits divers de gestion courante correspondent à des soldes présents dans les comptes depuis la reprise en gestion de la SCPI par SOFIDY en 2008 et prescrits au 31 décembre 2013.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	251 639 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	143 690 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	107 949 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	8 325 €
- les gros travaux et réparations :	15 815 €
- le poste « autres charges immobilières » :	15 225 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	13 870 €

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^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 3 933 € au titre de 2013, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 25 % au titre de la 4^{ème} 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 2013 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 147 614 €.

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 2013 à :

- frais de souscription :	83 200 €
- frais d'achat du patrimoine :	86 993 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 87 961 €, sont constituées notamment de :

- frais d'actes et de contentieux :	21 442 €
- honoraires du Commissaire aux Comptes :	14 916 €
- frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	10 592 €
- frais postaux :	9 868 €
- honoraires divers :	6 559 €
- frais de voyages et déplacements :	5 238 €
- autres frais bancaires :	4 792 €
- 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 14 446 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 70 813 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 53 055 € (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 61 894 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 15 815 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 53 060 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2013, deux promesses étaient signées en vue d'acquérir deux boutiques de centre-ville situées à Nice (06) et à Manosque (04) pour un prix de revient de 396 674 €.

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la HSBC, la BRED, la Société Générale et le Crédit du Nord, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2013, l'ensemble des biens immobiliers acquis depuis 2009 sont grevés d'une hypothèque ou d'un privilège prêteur de deniers, à l'exception des actifs situés, rue d'Amsterdam à Valenciennes (59), grande rue à Sens (89), rue de Savigny à Beaune (21) et rue de la vieille Porte à Thionville (57).

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 2013

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 2013</i>			<i>Au 31 décembre 2012</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	12 917 106	21 613 092	8 695 986	12 142 106	20 281 410	8 139 304
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	553 000	23 000	530 000	537 000	7 000
Habitations	304 009	348 000	43 991	304 009	310 618	6 610
TOTAL	13 751 115	22 514 092	8 762 977	12 976 115	21 129 028	8 152 913

(1) les frais d'acquisition sont indiqués dans le tableau du patrimoine

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type (2)	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	CCV	91	05/01/78	74 852,47		1 600,71	76 453,18
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Mlle BALLOIR Valérie Riboulet Bernard	CCV	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	CCV	130	17/01/79	95 947,93		2 156,97	98 104,90
GONESSE	95500	3 place du Général de Gaulle	Libre	CCV	57	25/08/80	41 923,48		1 387,29	43 310,77
TRESSES	33370	Gallerie Marchande le Bourg	Bensoudane AB'Solutions Libre	CCV	24 80 82	11/08/80	82 317,71		1 753,16	84 070,87 0,00 0,00
VILLENUEVE LA GARENNE	92390	C.C Ilot du Mail	Kais Phone	CCV	47	02/02/81	39 636,74		807,98	40 444,72
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Le Bigado	CCV	61	05/04/81	60 979,61		16 769,39	77 749,00
ABBEVILLE	80100	centre commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	CCV	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 Bechennec	CCV	126 121 60 134 120	22/07/81	390 348,00		5 716,84	396 064,84
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creferfi	CCV	89	29/07/82	96 347,78		19 818,37	116 166,15
PARIS	75011	40 rue Faidherbe	Appartis'immo	CCV	110	03/08/82	93 831,98		13 110,62	106 942,60
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	CCV	56	28/01/83	89 963,11		14 787,55	104 750,66
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	CCV	73	22/03/83	114 336,76		21 876,43	136 213,19
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	CCV	59	31/03/83	51 985,12		561,60	52 546,72
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Trois	CCV	56	06/05/83	101 378,59		19 014,55	120 393,15
PARIS	75011	6 avenue de la République	Myl	CCV	191	11/05/83	198 252,36		39 636,74	237 889,10
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	CCV	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	CCV	50	08/07/83	121 959,21		2 896,53	124 855,74
PARIS	75015	17 rue Falguières	Serisa	CCV	54	30/01/84	83 153,32			83 153,32
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	CCV	84	30/01/84	65 553,08		1 768,41	67 321,49
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	CCV	251	13/02/84	249 833,45		5 793,01	255 626,46
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	CCV	220	05/04/84	104 580,03		3 521,57	108 101,60
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Demon	CCV	220	05/04/84	121 959,21		3 750,25	125 709,46
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	CCV	114	22/05/84	123 483,70		24 269,88	147 753,58
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Aw alcom	CCV	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	CCV	56 45 19	27/07/84	98 596,40			98 596,40

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type (2)	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	SARL Menildis	CCV	63	19/09/84	130 318,60		26 526,13	156 844,73
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	CCV	30	02/10/84	87 548,42		17 760,31	105 308,73
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Chez Maissa	CCV	34	02/10/84	63 051,63		12 839,29	75 890,92
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	CCV	46	29/10/84	75 959,25		15 854,70	91 813,95
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	H20 Scoop Line	CCV	176 143	14/11/84	426 857,25			426 857,25 0,00
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Big château rouge 1945 Etoile Coiffure Tamount Damonde Jacques	CCV	61 48 46 68	20/12/84	159 099,60		30 570,80	189 670,40 0,00 0,00 0,00
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Photo Star	CCV	30	26/12/84	117 046,01		23 858,27	140 904,28
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Max Affaires	CCV	54	06/05/86	151 957,87		30 716,50	182 674,37
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	CCV	58	14/09/89	131 106,15			131 106,15
PARIS	75007	56 rue de Babylone	Le soleil de nable	CCV	57	13/01/05	270 000,00		16 990,40	286 990,40
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	Healthy Bar	CCV	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	CCV	49	22/11/05	260 000,00		17 700,00	277 700,00
INDIVISION NICOLAS										
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	CCV	3	05/09/07	48 366,82			48 366,82
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle		CCV	2		32 555,73			32 555,73
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg		CCV	3		36 968,05			36 968,05
PARIS	75017	1 rue de Chazelles		CCV	3		40 305,67			40 305,67
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart		CCV	3		26 992,37			26 992,37
PARIS	75014	151 rue d'Alesia		CCV	4		47 669,73			47 669,73
PARIS	75015	199 rue de la Convention		CCV	3		39 748,19			39 748,19
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard		CCV	3		43 530,17			43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil		CCV	5		128 978,21			128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy		CCV	4		43 256,09			43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber		CCV	3		45 142,37			45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy	SAS Jules	CCV	6		257 330,35			257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	CCV	4		20 223,54			20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet		CCV	2		21 156,96			21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damrémont		CCV	2		17 734,51			17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre		CCV	4		26 601,74			26 601,74
ASNIERES	92600	1 rue Bokanow ski		CCV	3		22 168,12			22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nérat		CCV	3		22 611,51			22 611,51

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type (2)	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
INDIVISION NICOLAS (suite)										
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri	Eurostore 5 Nicolas	CCV	3		14 565,06			14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès		CCV	3		39 868,49			39 868,49
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon		CCV	7		21 804,73			21 804,73
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris		CCV	4		14 025,84			14 025,84
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle		CCV	2		23 549,11			23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue		CCV	6		29 072,96			29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands		CCV	5		17 689,01			17 689,01
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse		CCV	2		10 936,29			10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts		CCV	3		9 574,40			9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch		CCV	4		15 227,12			15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle		CCV	2		21 107,50			21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier		CCV	5		16 144,22			16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle		CCV	3		15 699,38			15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan		CCV	3		18 714,56			18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle		CCV	4		9 334,86			9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud		CCV	4		26 446,20			26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville		CCV	4		31 113,15			31 113,15
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	CCV	179	09/07/09	522 350,00		4 806,36	527 156,36
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquière	SARL Oligomes	CCV	115	09/07/09	127 570,00		1 219,96	128 789,96
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	CCV	120	10/12/10	470 000,00		62 101,85	532 101,85
SENS	89100	54 Grande Rue	EOVI - MCD Mutuelle	CCV	73	27/12/10	400 000,00		53 299,79	453 299,79
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	MSP	392	29/12/10	530 000,00		11 129,79	541 129,79
PARIS	75011	57 rue Popincourt	Astre du jour	CCV	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	CCV	91	07/07/11	290 000,00		41 084,34	331 084,34
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	Binette	CCV	269	30/09/11	325 000,00		51 626,13	376 626,13
MELUN	77000	19 rue Amboise	Zhengyao Lin	CCV	116	17/01/12	200 000,00		25 242,49	225 242,49
VIENNE	38200	36 rue Marchande	Espace Coiffure	CCV	37	18/01/12	97 500,00		16 029,76	113 529,76
VIENNE	38200	36 rue Juiverie	Frisson	CCV	88	18/01/12	160 000,00		20 484,33	180 484,33
LENS	62300	25 boulevard Basly	BMC	CCV	96	25/01/12	472 000,00		55 030,54	527 030,54
			Libre	HAB	110	25/01/12				
LILLE	59000	71-73 rue des arts	Ozar	CCV	43	25/01/12	343 000,00		38 591,29	381 591,29
ALENCON	61000	29-31 rue des Sieurs	Fashion Concept	CCV	75	30/03/12	300 000,00		43 231,87	343 231,87
			Appartement	HAB	85	30/03/12				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type (2)	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUIMPER	29000	21 rue Saint Francois	Sephora	CCV	189	29/06/12	675 000,00		76 549,77	751 549,77
SAINT ETIENNE	42000	6 rue Léon Nautin	SARL Sacharik	CCV	107	10/08/12	245 000,00		30 600,00	275 600,00
PARIS	75004	12 rue Jean du Bellay	SARL Karnile	CCV	44	28/09/12	350 000,00		42 303,82	392 303,82
CHOISY LE ROI	94600	2 Place Pierre Sépard	M. Ferhat SAIKI Appartement	CCV HAB	144 71	24/10/12 24/10/12	290 000,00		35 416,72	325 416,72
THIONVILLE	57100	7 Rue de la vieille porte	SARL Chrisco	CCV	53	21/12/12	200 000,00		21 597,30	221 597,30
SAINT NAZAIRE	44600	95 avenue de la République	SARL ADAAP	CCV	68	28/12/12	152 500,00		21 200,00	173 700,00
BOULOGNE SUR MER	62200	40 Rue de la lampe	SARL Flow er's Rain	CCV	60	31/01/13	265 000,00		34 050,00	299 050,00
RENNES	35000	36 Rue Vasselot	SARL FDC	CCV	109	02/08/13	360 000,00		44 707,00	404 707,00
CANNES	06400	46 Bld Carnot	SARL Gaytech	CCV	32	31/10/13	150 000,00		19 698,00	169 698,00
TOTAL GENERAL					7 272		13 751 115		1 261 490	15 012 604

(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,...).

(2) CCV= Commerces de centre-ville ; BUR= bureaux ; HAB = Habitations.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport à l'Assemblée générale mixte appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Cette Assemblée Générale doit aussi approuver la nomination d'un dépositaire conséquence de la transposition en droit français de la directive européenne dite AIFM (Directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) ainsi que des modifications statutaires qui ont fait l'objet d'accords entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion.

1 – Déroulement de l'exercice 2013 :

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises les 5 mars 2013, 4 juin 2013, 10 octobre 2013 et 27 février 2014, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2013.

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 2013 et perspectives 2014.

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 2013, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

- Comptes 2013 :

Le résultat de l'exercice 2013 ressort à 1 394 508 € contre 1 157 987 € en 2012, soit une hausse de 20,4 %. Comme Cifocoma 2 a bénéficié en 2013 d'argent frais le résultat est de 32,18 € par part à comparer aux 27,93 € de l'année précédente soit + 15,22 %.

Il s'agit d'une progression qui tranche largement avec la situation de la plupart des SCPI.

Ce résultat vient conclure un exercice 2013 principalement marqué par la continuité de la progression du taux d'occupation moyen annuel, qui s'établit à 98,25 % en 2013 contre 96,64 % et 93,43 % en 2012 et 2011, grâce aux actions de gestion visant à relouer les locaux vacants mais également à l'effet plein d'une politique d'acquisition rapide en 2012 qui s'est poursuivie plus modestement en 2013 et dont l'impact n'a pas encore joué à plein.

L'encours de la dette au 31 décembre 2013 s'élève à 3 172 758 € constitué à 72% d'emprunts à taux fixe et 28 % d'emprunts à taux variable.

Votre Conseil a par ailleurs été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 (anciennement 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 147 614 €, conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes et faisant l'objet de la 11ème résolution.

- Hausse du dividende ordinaire :

Le dividende versé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 28,80 € par part (hors dividende exceptionnel de 3,00 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) en hausse de 15 % 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 6,02 %. C'est donc un montant de 1 247 536 € 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 2013 à 606 237 € (avant affectation du résultat 2013).

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

Le contentieux avec l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM est éteint depuis le début 2013, suite au jugement rendu le 24 janvier 2013 par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre, qui a débouté les parties de ses demandes respectives. La provision qui avait été constituée dans les comptes à hauteur de 75 000 € a par conséquent été intégralement reprise au 31 décembre 2013.

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 2014, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion au titre de l'année 2015 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 deux Conseillers arrive à échéance. **Il s'agit de la société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE et de Madame Hélène KARSENTY**, qui se représentent à vos suffrages. Il faut souligner que ces deux conseillers ont joué un rôle majeur dans l'activité de votre Conseil. De nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour les postes à pourvoir. Seront élus les deux candidats qui recueilleront le plus de suffrages positifs.

2. Instauration de l'obligation d'un dépositaire et désignation de ce dernier :

Nous ne pensons pas utile de revenir ici sur la transposition en droit français de la directive européenne n° 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite AIFM) puisque le Conseil vous a alertés de manière complète et en temps utile.

En dépit des recommandations des épargnants, cette mesure a été adoptée par le Gouvernement et ratifiée par le Parlement. Elle est donc devenue la loi et s'impose à notre SCPI comme à toute autre.

La disposition étant analysée comme aussi inutile que coûteuse, le Conseil a recommandé de comparer les offres reçues à celles dont il a eu connaissance ailleurs et de retenir la moins disante.

Il est stupéfiant qu'il se soit avéré impossible, à ce jour, de disposer d'une convention (contrat) de dépositaire agréée par l'Autorité des marchés financiers qui est pourtant, avec l'organisation professionnelle des sociétés de gestion (ASPIM) à l'origine de cette évolution inappropriée.

3 – Modifications statutaires liées aux autres dispositions de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013 (ratifiée le 2 janvier 2014).

Cette ordonnance, qui devait se limiter au départ à transposer en droit français la directive européenne évoquée en 2. supra a, sous l'impulsion de l'ASPIM là encore, dévoyé l'impératif européen d'origine pour modifier, sous forme « d'exigences nationales » pour profondément modifier le Code monétaire et financier (Comofi) concernant les SCPI, dans un sens souvent très défavorable aux épargnants.

Néanmoins, si la nouvelle loi n'exige plus certaines protections, ELLE NE LES INTERDIT PAS NON PLUS et votre Conseil s'est attaché à ce que les statuts de CIFOcoma 2 viennent pallier les carences de la nouvelle loi.

La discussion est technique et l'objet du présent rapport n'est pas de l'épuiser. Le débat d'Assemblée Générale pourra être l'occasion de davantage de détails.

Le site de l'association APPSCPI à laquelle CIFOcoma 2 adhère – www.appscpi.org - fournira toutes informations à qui voudra bien le visiter pour approfondir la question.

Nous ne prendrons ici qu'un exemple essentiel :

Le nouvel article de loi L.214-101 ne reprend pas la première phrase de l'ancien article L.214-72 qu'il remplace :

« Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés ».

La nouvelle loi ouvre les patrimoines à la détention de biens immobiliers détenus indirectement (par structure juridique interposée).

S'il s'agit de détention contrôlée (la SCPI y a le pouvoir), la SCPI peut comporter jusqu'à 100% d'immobilier indirect !
S'il s'agit de détention incontrôlée (la SCPI n'a pas de pouvoir sur les décisions), la limite est de 10% de son patrimoine (ce qui est beaucoup pour une fraction qu'on ne contrôle pas).

Chacune de ces deux catégories peut comporter des SCPI (l'empilage des frais est alors aisé à imaginer, tout comme les bénéficiaires à identifier).

Il est très important de noter que s'agissant d'immobilier indirect, AUCUNE DUREE MINIMALE de détention n'est exigée (elle a été ramenée de 6 à 5 ans au minimum s'agissant de l'immobilier détenu directement).

Pourtant, de nouvelles commissions sont autorisées, notamment sur les « rotations » (vente/remploi) d'éléments du patrimoine, immobilier indirect compris (heureusement non obligatoires)

On réalise alors le danger constitué par la suppression rappelée au 1. supra si les statuts ne viennent pas rectifier cette carence : la rotation sans frein et l'inflation des frais.

Auparavant, l'usage était que l'AG délivre une autorisation valable un an (entre deux AG) « dans les limites des dispositions réglementaires » (limitée à 15% de la valeur d'expertise du patrimoine)

Dans les SCPI les mieux tenues, telles que CIFOCONA 2, cette autorisation générale est placée sous le contrôle du Conseil de surveillance, au cas par cas.

Si la SCPI dispose de la protection et si la société de gestion n'accomplit pas d'acte favorable (ou enfreint les recommandations du Conseil de surveillance en la matière) il est possible de ne pas renouveler l'autorisation pour l'avenir et d'invoquer la responsabilité de la société de gestion pour le passé.

Si la SCPI ne dispose pas de la protection, ses associés sont définitivement désarmés (s'agissant de l'immobilier indirect, un véritable boursicotage peut être organisé en dehors de tout contrôle avec une véritable hémorragie de frais, charges et commissions).

Une SCPI ne disposant pas de la protection (par la voie statutaire, puisque la loi ne protège plus) devient donc très dangereuse. C'est ce que le Conseil recommande d'éviter à tout prix.

Nous indiquons aussi qu'il a fallu préciser les capacités du Conseil de surveillance : c'est essentiellement le but de la nouvelle rédaction de l'article 19 des statuts.

Enfin, il a fallu protéger CIFOCONA 2 des intrusions intempestives. La clause d'agrément, impliquant l'accord du Conseil, y pourvoit.

Le rapport de la société de gestion évoque **une augmentation de capital « mesurée »** mais les associés de CIFOCONA 2 doivent savoir qu'aucune décision n'est prise à ce jour quant à son éventuel lancement.

Dans ce cadre, le Conseil de surveillance recommande aux associés d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée générale mixte.

Le Conseil de surveillance demande à tous les associés de CIFOCONA 2 de bien vouloir assurer une participation importante à la prochaine Assemblée Générale qui doit prendre autant de décisions majeures et 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 2013 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 2013)

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 2013, 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 4 juin 2013. 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 2013 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

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 20 mars 2014

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2013)

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.214-106 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.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

1) Commission de gestion

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 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 2013, la SCPI CIFOCONA 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de **147 614,30 € HT**.

2) Commission de souscription

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2013 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 2013 : **83 200,00 € HT**.

3) Commissions de cession de parts

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2012, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 20 mars 2014

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

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 2013, 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 2013 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 2013	1 394 508,15 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>606 237,11 €</u>
Total Bénéfice distribuable :	2 000 745,26 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 247 535,80 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 753 209,46 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 28,80 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 135 512,00 € 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 2013 sous forme d'un versement de 3,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 4 juin 2013 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.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 233,38 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 442,88 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 515,48 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2015 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 7,62 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.

ONZIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

DOUZIEME 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 2014.

TREIZIEME 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 2014.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2014, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

QUINZIEME RESOLUTION

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

- La Société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE,
- Madame Hélène KARSENTY,

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

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- Madame Hélène KARSENTY,
- SARL ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE,

L'Assemblée Générale nomme les deux 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 2016.

SEIZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, désigne la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI CIFOCOMA2.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, après avoir été informée des modifications résultant de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013, concernant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, approuve les modifications statutaires proposées, et adopte les nouveaux statuts, tels qu'ils lui sont présentés, dans le tableau ci-dessous.

En jaune les modifications résultant de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013

En gris les modifications résultant des modifications opportunes

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Commentaires
<p style="text-align: center;"><u>I –FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE</u></p> <p>ARTICLE 1 –FORME La société est une Société Civile à capital fixe, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Code Monétaire et Financier et par les présents statuts.</p> <p>ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.</p> <p>ARTICLE 3 – DENOMINATION La société prend la dénomination CIFOCONA 2.</p> <p>ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL Le Siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303 square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.</p> <p>ARTICLE 5 – DUREE La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus par les présents statuts.</p>	<p style="text-align: center;"><u>I –FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE</u></p> <p>Article 1 - FORME La société est une société civile de placement immobilier à capital fixe, faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R 214-130 à R 214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les textes subséquents et par les présents statuts. Dans la suite des articles ci-après, les termes « COMOFI » et « le RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La société » désignera la SCPI.</p> <p>ARTICLE 2 – OBJET La société a pour objet : l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p> <p>ARTICLE 3 – DENOMINATION La société prend la dénomination CIFOCONA 2.</p> <p>ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL Le Siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303 square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.</p> <p>ARTICLE 5 – DUREE La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus par les présents statuts.</p>	<p>Ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 relative à l'appel public à l'épargne</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p> <p>Article L214-114 du COMOFI</p>

<p align="center"><u>II – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES</u></p>	<p align="center"><u>II – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES</u></p>	
<p>ARTICLE 6 - APPORTS Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-63 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-57 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL 1) Le montant du capital social d'origine était de F 1 000 000. Il était divisé en 1 000 parts de mille francs chacune, entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés en rémunération de leurs apports. Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier d'euro supérieur, soit 153 euros par part. Le montant du capital social ressortait alors à la somme de 4.526.811 euros. Il était divisé en 29.587 parts sociales de 153 euros chacune de nominal. Une augmentation de capital de 8 437 parts a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 8 décembre 2003. Ouverte du 1^{er} octobre 2004 au 30 juin 2006, elle a été clôturée par anticipation le 31 janvier 2005. Le montant du capital social ressortait à la somme de 5 817 672 €. Il était divisé en 38 024 parts de 153 € de nominal. Par décision du 31 décembre 2010, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive d'une augmentation de capital de 360 009 €, autorisée par assemblée générale du 8 juin 2010, ouverte le 19 novembre 2010 et clôturée le 27 décembre 2010. Le montant du capital social ressortait ainsi à la somme de 6 177 681 euros. Il était divisé en 40 377 parts sociales de 153 € de nominal. Aux termes d'une décision du 10 avril 2012, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 325.431 €, ouverte le 26 mars 2012 et clôturée par anticipation le 10 avril 2012 ; le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Six millions cinq cent trois mille cent douze (6.503.112 €) euros. Il est divisé en Quarante-deux mille cinq cent quatre (42.504) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune. Aux termes d'une décision du 30 mai 2013, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 306.000 €, ouverte le 15 mai 2013 et clôturée par anticipation le 30 mai 2013 ;</p>	<p>ARTICLE 6 - APPORTS Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-91 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL 1) Le montant du capital social d'origine était de F 1 000 000. Il était divisé en 1 000 parts de mille francs chacune, entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés en rémunération de leurs apports. Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier d'euro supérieur, soit 153 euros par part. Le montant du capital social ressortait alors à la somme de 4.526.811 euros. Il était divisé en 29.587 parts sociales de 153 euros chacune de nominal. Une augmentation de capital de 8 437 parts a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 8 décembre 2003. Ouverte du 1^{er} octobre 2004 au 30 juin 2006, elle a été clôturée par anticipation le 31 janvier 2005. Le montant du capital social ressortait à la somme de 5 817 672 €. Il était divisé en 38 024 parts de 153 € de nominal. Par décision du 31 décembre 2010, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive d'une augmentation de capital de 360 009 €, autorisée par assemblée générale du 8 juin 2010, ouverte le 19 novembre 2010 et clôturée le 27 décembre 2010. Le montant du capital social ressortait ainsi à la somme de 6 177 681 euros. Il était divisé en 40 377 parts sociales de 153 € de nominal. Aux termes d'une décision du 10 avril 2012, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 325.431 €, ouverte le 26 mars 2012 et clôturée par anticipation le 10 avril 2012 ; le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Six millions cinq cent trois mille cent douze (6.503.112 €) euros. Il est divisé en Quarante-deux mille cinq cent quatre (42.504) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune. Aux termes d'une décision du 30 mai 2013, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 306.000 €, ouverte le 15 mai 2013 et clôturée par anticipation le 30 mai 2013 ;</p>	<p>Renumérotation des articles du COMOFI</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p>

<p>le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Six millions huit cent neuf mille cent douze (6.809.112 €) euros. Il est divisé en Quarante-quatre mille cinq cent quatre (44.504) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>2) Le capital social pourra être porté, par tranches successives, à sept millions six cent cinquante mille euros, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur. Ces parts seront émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission destinée notamment à compenser les frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que des frais engagés par la Société Civile pour la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital et les amortissements du Patrimoine immobilier. Lors de la constitution une prime d'émission a été acquittée par les souscripteurs. Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 11, ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. Les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital, mais ils disposeront d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de leurs parts, à la charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription. Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital ; - fixer la durée des périodes de souscription et les conditions de libération ; - clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ; - arrêter à la fin de la période de souscription le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période ; - après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital en particulier pour le montant de la prime d'émission ; - constater les augmentations de capital en leur nom, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer 	<p>le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Six millions huit cent neuf mille cent douze (6.809.112 €) euros. Il est divisé en Quarante-quatre mille cinq cent quatre (44.504) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>2) Le capital social pourra être porté, par tranches successives, à dix millions d'euros, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur. Ces parts seront émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission destinée notamment à compenser les frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que des frais engagés par la Société Civile pour la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital et les amortissements du Patrimoine immobilier. Lors de la constitution une prime d'émission a été acquittée par les souscripteurs. Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 11, ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. Les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital, mais ils disposeront d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de leurs parts, à la charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription. Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital ; - fixer la durée des périodes de souscription et les conditions de libération ; - clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ; - arrêter à la fin de la période de souscription le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période ; - après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital en particulier pour le montant de la prime d'émission ; - constater les augmentations de capital en leur nom, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer 	
--	--	--

<p>l'Assemblée Générale.</p> <p>Au-delà du montant de 7.650.000 €, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>3) Le capital peut, à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.</p> <p>Article 8 – REEVALUATION</p> <p>Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux.</p> <p>Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes.</p> <p>Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.</p> <p>ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES</p> <p>Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.</p> <p>Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.</p> <p>En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.</p> <p>Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.</p> <p>Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par</p>	<p>l'Assemblée Générale.</p> <p>Au-delà du montant de 7.650.000 €, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>3) Le capital peut, à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.</p> <p>Article 8 – REEVALUATION</p> <p>Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux.</p> <p>Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes.</p> <p>Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.</p> <p>ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES</p> <p>Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.</p> <p>Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.</p> <p>En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.</p> <p>Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.</p> <p>Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul <u>habilité pour voter valablement</u> aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par</p>	
---	---	--

<p>correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES 1) - Chaque part sociale donne un droit égal, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. 2) La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.</p> <p>ARTICLE 11 – CESSION DES PARTS</p>	<p>correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier</p> <p><u>Agrément du nantissement</u> Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.</p> <p><u>Agrément des nouveaux associés</u> La souscription au capital par des non associés, et la cession de parts sociales à des tiers non associés, (hors le cas de libre cession par un associé à ses descendants, ascendants, et conjoints), est soumise à l'agrément de la Société. Par délégation de la Société, l'agrément sera délivré par la Société de gestion. Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'accord préalable du Conseil de surveillance conformément aux dispositions figurant à l'article 19 des statuts</p> <p>ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES 1) - Chaque part sociale donne un droit égal, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. 2) La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.</p> <p>ARTICLE 11 – CESSION DES PARTS</p>	<p>Alignement du redevable fiscal sur la personne percevant effectivement les revenus</p> <p>Ajout d'un titre au paragraphe</p> <p>Nouveau paragraphe Agrément</p>
---	--	--

1. - Modalités de cession avec intervention de la Société de Gestion

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la Société de Gestion, par lettre avec avis de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, la réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

2. – Modalités de cession sans intervention de la Société de Gestion

Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans

1. - Modalités de cession avec intervention de la Société de Gestion

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la Société de Gestion, par lettre avec avis de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, un agrément du cessionnaire non associé est donné dans les conditions de l'article 9 des statuts.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

2. – Modalités de cession sans intervention de la Société de Gestion

Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers non associés qu'avec l'agrément donné dans les conditions de l'article 9 des statuts.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans

Référence aux conditions de l'agrément mentionné article 9

Référence aux conditions de l'agrément
mentionné article 9

<p>le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.</p> <p>Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois de sa décision de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>3. – Transmission par décès</p> <p>En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.</p> <p>A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé s'inventaire.</p> <p>L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.</p> <p><u>III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</u></p> <p>ARTICLE 12 – SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice social suivant, soit l'année N+1.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa déconfiture, sa liquidation judiciaire, sa démission.</p> <p>La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.</p> <p>La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.</p> <p>II. – Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de SCPI ou de portefeuille, agréée par l'AMF, sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus</p>	<p>le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.</p> <p>Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois de sa décision de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>3. – Transmission par décès</p> <p>En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.</p> <p>A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé s'inventaire.</p> <p>L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.</p> <p><u>III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</u></p> <p>ARTICLE 12 – SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice social suivant, soit l'année N+1.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa déconfiture, sa liquidation judiciaire, sa démission.</p> <p>La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.</p> <p>La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.</p> <p>II. – Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de SCPI ou de portefeuille agréée par l'AMF, sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit</p>	<p>Article 532-9 du COMOFI</p> <p>Article 532-9 du COMOFI</p>
---	--	---

<p>brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.</p> <p>Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. Au cas où elle, serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire ad hoc, chargé de convoquer une Assemblée Générale des associés dans les plus brefs délais. L'assemblée révoquera la société de gestion défaillante et nommera une société de gestion agréée par l'AMF pour gérer des SCPI.</p> <p>ARTICLE 13 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>1) La Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de réaliser les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous la surveillance du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.</p> <p>3) La Société de Gestion a pour mission permanente de rechercher des associés nouveaux à l'effet de faciliter la revente des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>4) La signature sociale appartient à la Société de Gestion nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire ainsi qu'il est dit à l'article précédent. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe V ci-après.</p> <p>5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.</p> <p>Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.</p> <p>6) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux</p>	<p>par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.</p> <p>Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. Au cas où elle, serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire ad hoc, chargé de convoquer une Assemblée Générale des associés dans les plus brefs délais. L'assemblée révoquera la société de gestion défaillante et nommera une société de gestion agréée par l'AMF pour gérer des SCPI.</p> <p>ARTICLE 13 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>1) La Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de réaliser les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous la surveillance du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.</p> <p>3) La Société de Gestion a pour mission permanente de rechercher des associés nouveaux à l'effet de faciliter la revente des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>4) La signature sociale appartient à la Société de Gestion nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire ainsi qu'il est dit à l'article précédent. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe V ci-après.</p> <p>5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.</p> <p>Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.</p> <p>6) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux</p>	
--	--	--

<p>engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés. En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.</p> <p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION I. - La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au titre de la gestion de la société : Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et, en particulier, la charge des missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - information des associés, y compris par le biais d'un site internet comportant notamment le carnet d'ordre, et sauf frais d'impression et d'expédition, - préparation des assemblées générales, sauf frais de convocation et de tenue, - tenue de la comptabilité, - gestion de la trésorerie, - distribution des revenus, sauf frais d'expédition, - facturation et encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, sauf frais de recouvrement, - récupération des charges locatives et autres auprès des locataires. • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : Un pourcentage sur les montants des capitaux collectés, ce pourcentage ainsi que l'intégration des primes d'émission dans l'assiette de la commission seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. • Au titre des cessions de parts : Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de 	<p>engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés. En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.</p> <p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION I. - La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au titre de la gestion de la société : Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et, en particulier, la charge des missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - information des associés, y compris par le biais d'un site internet comportant notamment le carnet d'ordre, et sauf frais d'impression et d'expédition, - préparation des assemblées générales, sauf frais de convocation et de tenue, - tenue de la comptabilité, - gestion de la trésorerie, - distribution des revenus, sauf frais d'expédition, - facturation et encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, sauf frais de recouvrement, - récupération des charges locatives et autres auprès des locataires. • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : Un pourcentage sur les montants des capitaux collectés, ce pourcentage ainsi que l'intégration des primes d'émission dans l'assiette de la commission seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. - Au titre des cessions de parts : Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de 	<p>Maintien des dispositions figurant à l'ancien article L214-72 al1 du COMOFI</p>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - les frais d'expertise du patrimoine immobilier, - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, - les impôts et taxes diverses, - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. <p>III. - Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p>ARTICLE 16 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et au Commissaire aux Comptes qui présenteront un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des Associés qui devra les approuver.</p> <p>Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.</p> <p>Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à des associés de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.</p> <p><u>IV – CONSEIL DE SURVEILLANCE</u></p> <p>ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance. Ce Conseil de Surveillance est composé de huit membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée</p>	<ul style="list-style-type: none"> immobilier, - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, - les impôts et taxes diverses, - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. <p>III. - Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p>ARTICLE 16 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et au Commissaire aux Comptes qui présenteront un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des Associés qui devra les approuver.</p> <p>Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.</p> <p>Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à des un associé détenant 3% du capital de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.</p> <p><u>IV – CONSEIL DE SURVEILLANCE</u></p> <p>ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance. Ce Conseil de Surveillance est composé de huit membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée</p>	<p>Elimination du risque statistique portant sur les 754 associés</p> <p>Article R 214-157-1 al4 du COMOFI</p>
---	--	--

<p>Générale Ordinaire.</p> <p>Les membres de Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.</p> <p>En cas de vacance, par décès, démission, ou tout autre cause, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque le nombre des membres de Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à sa ratification par la prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.</p> <p>ARTICLE 18 – REUNION ET DELIBERATIONS DU CONSEIL</p> <p>Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.</p> <p>A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire, membre ou non du Conseil.</p> <p>Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation.</p> <p>Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même</p>	<p>Générale Ordinaire.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.</p> <p>En cas de vacance, par décès, démission, ou tout autre cause, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à sa ratification par la prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.</p> <p>ARTICLE 18 – REUNION ET DELIBERATIONS DU CONSEIL</p> <p>Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.</p> <p>A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire, membre ou non du Conseil.</p> <p>Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation.</p> <p>Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même</p>	
---	---	--

<p>séance, que d'une seule procuration.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.</p> <p>Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et des noms des membres absents.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.</p> <p>Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 19 – POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire.</p> <p>Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De donner son avis sur les investissements envisagés par la Gérance, - De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements, - De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale. <p>En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil convoque, sans délai, une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.</p>	<p>séance, de plus de deux procurations.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.</p> <p>Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et des noms des membres absents.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.</p> <p>Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 19 – POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire.</p> <p>Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De donner son avis sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion, - De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements, - De donner son avis sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, et du dépositaire, - De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale. <p>Le Conseil de Surveillance donne son accord :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les opérations d'investissements indirects, - sur les opérations de promotion immobilière, - sur l'agrément par la société de gestion de nouveaux associés si ceux-ci sont soit une SCPI, soit un OPCI, soit une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, - sur les ventes de biens immobiliers, - sur la constitution des emprunts et 	
--	--	--

<p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.</p> <p><u>V – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERTS IMMOBILIERS</u></p> <p>ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce. Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles du Code de Commerce précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés. En cas de faute ou d'empêchement, les Commissaires aux Comptes peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale.</p> <p>ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et</p>	<p><u>hypothèques.</u></p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. Le Conseil de surveillance dispose, à sa demande, d'une rubrique succincte dans le Bulletin trimestriel d'information.</p> <p><u>V – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERTS IMMOBILIERS</u> <u>DEPOSITAIRE</u></p> <p>ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article <u>L.822-10</u> du Code de Commerce. Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles du Code de Commerce précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés. En cas de faute ou d'empêchement, les Commissaires aux Comptes peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale.</p> <p>ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et</p>	<p>Article L.214-24-4 du COMOFI</p> <p>Renumérotation du code de commerce</p>
--	--	---

<p>peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.</p> <p>Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce.</p> <p>Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.</p> <p>Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.</p> <p>ARTICLE 22 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE</p> <p>Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés anonymes.</p> <p>Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.225-241 et L.225-254 du Code de Commerce.</p> <p>ARTICLE 23 – EXPERTISE IMMOBILIERE</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.</p> <p>Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.</p> <p>L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Sa candidature doit être acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p>	<p>peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.</p> <p>Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce.</p> <p>Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.</p> <p>Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.</p> <p>ARTICLE 22 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE</p> <p>Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés anonymes.</p> <p>Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.822-17 et L.822-18 du Code de Commerce.</p> <p>ARTICLE 23 – EXPERTISE IMMOBILIERE</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation, indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Sa candidature doit être acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>ARTICLE 24 - NOMINATION DU DEPOSITAIRE</p> <p>La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.</p> <p>L'assemblée générale ordinaire des associés désigne le dépositaire, après avis du Conseil de Surveillance sur les candidatures à soumettre à cette dernière.</p> <p>ARTICLE 25 – MISSIONS DU DEPOSITAIRE</p> <p>Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :</p> <p>1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors</p>	<p>Renumérotation du code de commerce</p> <p>Renumérotation du code de commerce</p> <p>Article R 214-157-1 al 4 du COMOFI</p> <p>Article R 214-157-1 al 4 du COMOFI</p> <p>Article L.214-24-4 du COMOFI</p>
--	---	---

<p>ARTICLE 24 – DECISIONS COLLECTIVES</p> <p>1. - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la Loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.</p> <p>Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.</p> <p>2. - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.</p> <p>Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et, dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>3. – L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, sur première convocation, être composée d'un nombre</p>	<p>de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;</p> <p>2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.</p> <p>Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p> <p>Le dépositaire :</p> <p>1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;</p> <p>2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société;</p> <p>3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société;</p> <p>4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;</p> <p>5° S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.</p> <p>ARTICLE 26 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE</p> <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.</p> <p>Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.</p> <p>ARTICLE 27 – DECISIONS COLLECTIVES</p> <p>1. - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la Loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.</p> <p>Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.</p> <p>2. - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.</p> <p>Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et, dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>3. – L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, sur première convocation, être composée d'un nombre</p>	<p>Article L214-24-8 du COMOFI</p>
--	--	------------------------------------

<p>d'associé, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital social, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Tout vote blanc ou nul est un vote négatif.</p> <p>ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. - Convocation</p> <p>Les Assemblées Générales d'associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou par les liquidateurs.</p> <p>Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.</p> <p>L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :</p> <p>a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,</p> <p>b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</p> <p>2. – Ordre du jour</p> <p>L'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.</p>	<p>d'associé, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital social, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Tout vote blanc ou nul est un vote négatif.</p> <p>ARTICLE 28 – ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. - Convocation</p> <p>Les Assemblées Générales d'associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou par les liquidateurs.</p> <p>Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO et par lettre ordinaire ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après à l'article 32. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.</p> <p>L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :</p> <p>a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,</p> <p>b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</p> <p>2. – Ordre du jour</p> <p>L'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.</p>	<p>Article R 214-137 COMOFI</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p>
---	---	--

<p>Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 % pour les 760.000 premiers euros, • 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros, • 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros • 0,5 % pour le surplus du capital. <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.</p> <p>La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.</p> <p>La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.</p> <p>3. – Participation aux décisions</p> <p>Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué au point 5. ci-après.</p> <p>4. – Représentation</p> <p>Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.</p> <p>Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.</p> <p>Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.</p> <p>Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.</p> <p>Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption</p>	<p>Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 % pour les 760.000 premiers euros, - 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros, - 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros - 0,5 % pour le surplus du capital. <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.</p> <p>La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.</p> <p>La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.</p> <p>3. – Participation aux décisions</p> <p>Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué au point 5. ci-après.</p> <p>4. – Représentation</p> <p>Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.</p> <p>Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.</p> <p>Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.</p> <p>Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.</p> <p>Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption</p>	
--	--	--

<p>de tous autres projets de résolutions. Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs</p> <p>5. – Réunion de l'Assemblée L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>6. – Feuille de présence A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-132 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 26 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES 1. – Assemblée Générale Ordinaire L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle statue sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi. Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance. Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société. Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le</p>	<p>de tous autres projets de résolutions. Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs</p> <p>5. – Réunion de l'Assemblée L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>6. – Feuille de présence A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 29 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES 1. – Assemblée Générale Ordinaire L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle statue sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi. Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier. Elle désigne le dépositaire conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts. Elle nomme les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance. Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société. Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le</p>	<p>Renumérotation des articles du COMOFI</p> <p>Article R 214-157-1 al 4 du COMOFI</p> <p>Article L 214-24-4 du COMOFI</p>
--	---	--

<p>patrimoine de la société, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.214-72 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associé représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>2. – Assemblée Générale Extraordinaire L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, statuer sur les cas d'apports en nature, de réduction de capital ou d'augmentation du montant maximum du capital social.</p> <p>ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci, par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.</p> <p>Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.</p> <p>Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 29 ci-après.</p> <p>La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après l'expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.</p> <p>Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».</p> <p>Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.</p> <p>En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige</p>	<p>patrimoine de la société. conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.214-72 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Elle statue sur les conventions visées à l'article 214-106 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associé représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>2. – Assemblée Générale Extraordinaire L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, statuer sur les cas d'apports en nature, de réduction de capital ou d'augmentation du montant maximum du capital social.</p> <p>ARTICLE 30 – CONSULTATIONS ECRITES Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci, par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.</p> <p>Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.</p> <p>Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 32 ci-après.</p> <p>La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après l'expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.</p> <p>Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».</p> <p>Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.</p> <p>En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige</p>	<p>Maintien des dispositions de l'ancien article L 214-72 al1 du COMOFI</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p>
--	--	--

<p>le procès-verbal de la consultation auquel seront annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le Registre des délibérations prévu à l'article 28 ci-après.</p> <p>ARTICLE 28 – PROCES-VERBAUX</p> <p>1. – Procès-verbal des assemblées Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.</p> <p>2. – Consultations écrites En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.</p> <p>3. – Registre des procès-verbaux Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.</p> <p>4. – Copies ou extraits des procès-verbaux Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiées par le secrétaire de l'assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.</p> <p>ARTICLE 29 – INFORMATION DES ASSOCIES Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion : - Le rapport de la Société de Gestion ; - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ; - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ; - Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ; - S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, les comptes annuels et l'annexe.</p>	<p>le procès-verbal de la consultation auquel seront annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le Registre des délibérations prévu à l'article 31 ci-après.</p> <p>ARTICLE 31 – PROCES-VERBAUX</p> <p>1. – Procès-verbal des assemblées Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.</p> <p>2. – Consultations écrites En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.</p> <p>3. – Registre des procès-verbaux Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intersion de feuilles est interdite.</p> <p>4. – Copies ou extraits des procès-verbaux Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiées par le secrétaire de l'assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.</p> <p>ARTICLE 32 – INFORMATION DES ASSOCIES Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion : - Le rapport de la Société de Gestion ; - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ; - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ; - Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ; - S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, les comptes annuels et l'annexe. Les associés qui entendent recourir à la</p>	<p>Correction de coquille</p>
--	---	-------------------------------

<p>Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations.</p> <p>ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.</p> <p>ARTICLE 31 – COMPTES SOCIAUX A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes de résultat et le bilan, et établit un rapport de gestion écrit qui expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture l'exercice et la date d'établissement du rapport. Elle y annexe les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI. L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette. Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles. La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.</p> <p>ARTICLE 32 – DETERMINATION DU BENEFICE Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et,</p>	<p>télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</p> <p>Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations.</p> <p>ARTICLE 33 – EXERCICE SOCIAL L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.</p> <p>ARTICLE 34 – COMPTES SOCIAUX A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes de résultat et le bilan, et établit un rapport de gestion écrit qui expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport. Elle y annexe les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI. L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette. Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles. La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.</p> <p>ARTICLE 35 – DETERMINATION DU BENEFICE Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et,</p>	<p>Article R 214-137 COMOFI</p>
---	--	---------------------------------

<p>éventuellement, procédé à des amortissements.</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions, et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.</p> <p>Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatées, conformément aux dispositions des articles 8 et 21 ci-dessus.</p> <p>ARTICLE 33 – REPARTITION DU BENEFICE</p> <p>L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.</p> <p>Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.</p> <p>Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.</p> <p>Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.</p> <p>Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ; - Ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. <p>La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>ARTICLE 34 – DISSOLUTION</p> <p>Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute par elle d'avoir provoqué cette</p>	<p>éventuellement, procédé à des amortissements.</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions, et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.</p> <p>Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatées, conformément aux dispositions des articles 8 et 21 ci-dessus.</p> <p>ARTICLE 36 – REPARTITION DU BENEFICE</p> <p>L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.</p> <p>Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.</p> <p>Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.</p> <p>Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.</p> <p>Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ; - Ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. <p>La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>ARTICLE 37 – DISSOLUTION</p> <p>Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute par elle d'avoir provoqué cette</p>	
---	---	--

<p>décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>ARTICLE 35 – LIQUIDATION</p> <p>Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 14, al. 2, ci-dessus.</p> <p>Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la clôture de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p> <p>ARTICLE 36 – CONTESTATIONS</p> <p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.</p> <p>En effet, en cas de contestation, tout associé fait élection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.</p>	<p>décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>ARTICLE 38 – LIQUIDATION</p> <p>Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 14, al. 2, ci-dessus.</p> <p>Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la clôture de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p> <p>ARTICLE 39 – CONTESTATIONS</p> <p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.</p> <p>En effet, en cas de contestation, tout associé fait élection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.</p>	
---	---	--

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.