

CIFOCOMA 2

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2014



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	3
Chiffres clés 2014	4
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2014	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
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	17
Perspectives	19
Présentation des projets de résolution	20
Rapport financier sur l'exercice 2014	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	35
Rapports du Commissaire aux Comptes	37
Projets de résolutions	41

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 2014

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	32 rue Louis Thevenet 69004 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 (conforme à la Directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 550 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : M. François PROVENCHERE
8, rue Pierre Mille – 75015 Paris

Suppléant : M. Eric YAVROUYAN
153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 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 2014

En euros

	31.12.14		31.12.13	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Loyers	1 717 364		1 684 020	
Produits	2 187 639		2 317 080	
Charges	934 267		922 572	
Résultat	1 253 372	28,16	1 394 508	32,18
Bénéfice distribuable	2 006 581		2 000 745	
Dividende ordinaire	1 233 651	27,72	1 247 536	28,80
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	133 512	3,00	133 512	3,00
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 809 112		6 809 112	
Total des capitaux propres	10 260 392		10 386 278	
Immobilisations locatives	14 094 643		13 436 130	
Dettes bancaires	3 418 093		3 172 758	
Nombre de parts	44 504		44 504	
Nombre d'associés	787		771	
Capitalisation ⁽³⁾	28 794 088		28 304 544	
Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	23 255 408	522,55	22 514 092	505,89
Valeur comptable	10 260 392	230,55	10 386 278	233,38
Valeur de réalisation	19 718 111	443,06	19 709 864	442,88
Valeur de reconstitution	23 089 458	518,82	22 941 020	515,48
Surface du patrimoine	7 392 m ²		7 272 m ²	
Taux d'occupation financier moyen ⁽⁴⁾	97,07 %		98,25 %	

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

⁽²⁾ dividende exceptionnel de 3,00 € par part versé le 12 décembre 2014 prélevé sur la réserve de plus-value

⁽³⁾ en dernier prix de part acquéreur de l'année (nombre de part en circulation au 31 décembre x dernier prix de part acquéreur de l'année)

⁽⁴⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

Marché des parts	2014	2013
	Nombre de parts échangées sur l'exercice	388
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	595,76	585,70
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	647,00	636,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	644,50	527,85
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 22,10%	+ 13,49%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	4,77%	6,02%

⁽⁵⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/12/2014

⁽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 obligatoire 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) ⁽⁸⁾	2014	2013
	Sur 7 ans	14,78 %
Sur 10 ans	13,21 %	15,21 %
Sur 15 ans	10,12 %	9,85 %
Sur 20 ans	8,78 %	8,71 %
depuis l'origine	10,28 %	10,30 %

⁽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 2014

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

En 2014, la croissance des économies développées a été tirée par celle des pays anglo-saxons (croissance supérieure à 3,0 % pour les Etats-Unis) tandis que la zone euro affiche des taux de croissance encore faibles (moins de 1 %, environ 1,5 % pour l'Allemagne et 0,4 % pour la France). Avec un investissement public et privé en déclin, une consommation des ménages trop faible, et un commerce extérieur lourdement déficitaire, la France compte en 2015 sur ses entreprises et le redressement de leurs marges, pour restaurer la confiance, susciter l'investissement et améliorer l'emploi.

L'effet conjugué de la politique monétaire menée par la BCE poussant les taux d'intérêts à des niveaux extrêmement faibles, de la baisse des prix (du pétrole) et de la baisse de l'euro augure d'une année 2015 meilleure si le risque déflationniste parvient à être écarté.

Le marché immobilier en 2014

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises connaît une année record avec 22,6 milliards d'euros engagés contre 15,5 milliards d'euros en 2013 (source CBRE), approchant des niveaux d'avant crise (2006-2007). L'afflux de capitaux explique évidemment ces chiffres et s'accompagne de « méga-deals » sur tous les segments (les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent ainsi à elles seules 46 % des volumes). Dans ce contexte, l'inexorable compression des taux de rendement dits prime se poursuit en raison de la faiblesse historique du coût de l'argent.

Commerces

Avec 6,1 milliards d'euros engagés en 2014 (contre 3,6 milliards d'euros en 2013), le secteur du commerce représente près de 30 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises et explique en partie les bons chiffres de l'année. Certes quelques opérations de taille viennent gonfler ces chiffres (acquisitions des galeries Carrefour de Klépierre par Carmilla, cessions réalisées par Unibail-Rodamco et vente du centre commercial de Beaugrenelle notamment), mais l'engouement pour les actifs commerciaux reste une tendance de fond. Les taux de rendement chutent à 3,25% pour les actifs *prime* à Paris et, d'une manière générale, ressortent entre 4,5 % et 5,5 % pour les bons emplacements des grandes villes, un peu au-delà pour les villes plus secondaires. Le secteur des centres commerciaux s'est révélé très actif en 2014 et celui des commerces de périphérie affiche des rendements beaucoup plus contrastés (entre 5,5 % et 9,0 % selon l'attractivité de la zone).

Bureaux

Les bureaux représentent 14,6 milliards d'euros d'engagements en 2014 (contre 10,4 milliards d'euros en 2013) soit 65 % du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Sur ce marché, les actifs parisiens et, d'une manière générale, les actifs sécurisés (baux fermes avec des signatures de qualité) ont été les plus recherchés. Dans le triangle d'or parisien, les taux de rendement atteignent 3,75 % tandis que la hiérarchie géographique subsiste ensuite en première couronne parisienne (entre 4,75 % et 6,25 % à mesure que l'on s'éloigne du centre). Sur le plan locatif, dans un marché de l'emploi sinistré, les locataires gardent la main et les pressions sur les valeurs locatives, restent fortes malgré un taux de vacance globalement raisonnable.

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

En 2014, la SCPI CIFOCOMA 2 n'a pas augmenté son capital. Le nombre de parts au 31 décembre 2014 se maintient 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
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 €
2014	6 809 112 €	Néant	44 504	787	Néant	647,00 €

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 2014, les prix d'exécution suivants ont été établis :

-	31/01/2014	Prix d'exécution :	610,00 €	Prix acquéreur :	662,46 €	Quantité :	12 parts
-	28/02/2014	Prix d'exécution :	672,38 €	Prix acquéreur :	730,20 €	Quantité :	15 parts
-	31/03/2014	Prix d'exécution :	589,32 €	Prix acquéreur :	640,00 €	Quantité :	10 parts
-	30/04/2014	Prix d'exécution :	588,00 €	Prix acquéreur :	638,57 €	Quantité :	32 parts
-	30/05/2014	Prix d'exécution :	587,00 €	Prix acquéreur :	637,48 €	Quantité :	97 parts
-	30/06/2014	Prix d'exécution :	587,00 €	Prix acquéreur :	637,47 €	Quantité :	8 parts
-	31/07/2014	Prix d'exécution :	587,00 €	Prix acquéreur :	637,48 €	Quantité :	109 parts
-	29/08/2014	Prix d'exécution :	588,00 €	Prix acquéreur :	638,57 €	Quantité :	3 parts
-	30/09/2014	Prix d'exécution :	680,00 €	Prix acquéreur :	738,48 €	Quantité :	2 parts
-	31/10/2014	Prix d'exécution :	598,53 €	Prix acquéreur :	650,00 €	Quantité :	25 parts
-	28/11/2014	Prix d'exécution :	589,32 €	Prix acquéreur :	640,00 €	Quantité :	37 parts
-	30/12/2014	Prix d'exécution :	595,76 €	Prix acquéreur :	647,00 €	Quantité :	38 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 388 parts qui ont été échangées, soit 0,87 % du nombre total de parts au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, 16 parts étaient en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2014, 18 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2014, 785 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 1 191 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2014 soit 2,68 % 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.			
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 €
2014	388	18	0,91%	0,91%	1 mois	16	127 €

* hors décès et successions

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2014

Au cours de l'exercice 2014, CIFOCOMA 2 a investi dans les murs de trois commerces à Manosque (04), Nice (06) et Rennes (35) pour un prix de revient total frais inclus de 778 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 6,3 %.

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	MANOSQUE (04) - 50 Grande rue	SARL LSM / prêt-à-porter	45 m ²	161 544 €	31/01/2014
CCV	NICE (06) - 5 Rue Cassini	M. L. GASTAUD / Bar, Tabac, Presse	50 m ²	243 400 €	02/07/2014
CCV	RENNES (35) - 11 Quai chateaubriand	SAS OPTION INTERIM / Agence d'intérim	83 m ²	373 000 €	17/12/2014
TOTAL			178 m²	777 944 €	

(* CCV = commerce de centre-ville)

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2014 ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant de 495 K€ sur 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 2,77 % et 2,85 %) et répartis comme suit :

Adresse	Prix d'acquisition frais inclus	Montant emprunt	Durée emprunt	Taux d'intérêt annuel
MANOSQUE (04) - 50 Grande rue	161 544 €	100 000 €	10 ans	2,85%
NICE (06) - 5 Rue Cassini	243 400 €	150 000 €	10 ans	2,80%
RENNES (35) - 11 quai chateaubriand	373 000 €	245 000 €	15 ans	2,77%
TOTAL	777 944 €	495 000 €		

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'établit à 3 418 K€, soit 14,7 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2014 est de 3,19 % (contre 3,21 % en 2013) ;
- le coût instantané au 31 décembre 2014 est de 3,15 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 76 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée (durée de vie moyenne) est d'environ 5 ans et 10 mois et la durée de vie résiduelle moyenne d'environ 10 ans et 10 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2014 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,15 et 1,15.

¹ L'effet de levier de CIFOCOMA 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

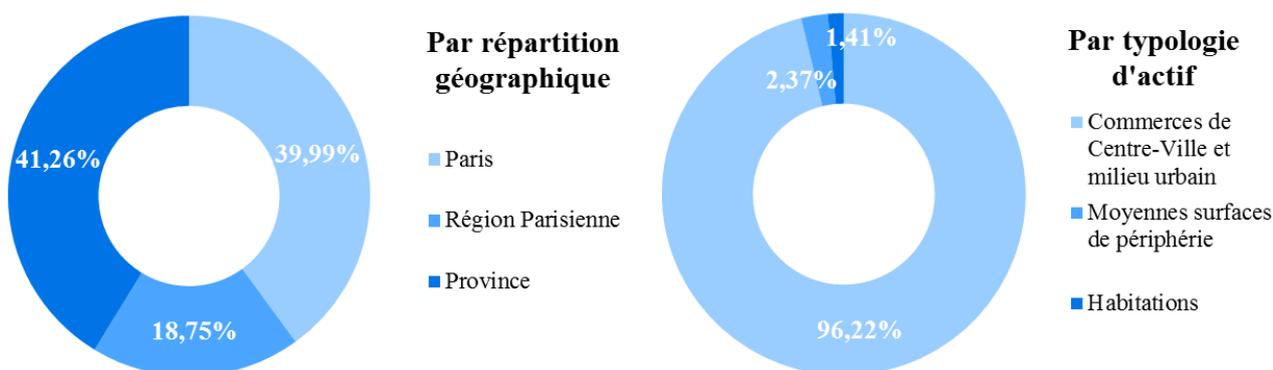
ARBITRAGES 2014

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 2014 votre SCPI a vendu un commerce de 57 m² vacant depuis 2012 situé à Gonesse (95), pour un prix net vendeur de 105 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 68 K€. Il s'agit de l'unique arbitrage réalisé en 2014 et résumé dans le tableau ci-dessous :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2013)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
105 000 €	67 513 €	100 000 €	+ 5,00%

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2014



Composition du patrimoine à fin 2014 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2014	TOTAL 2013
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	39,99%			39,99%	40,62%
Région Parisienne	18,32%		0,43%	18,75%	19,81%
Province	37,91%	2,37%	0,98%	41,26%	39,57%
TOTAL	96,22%	2,37%	1,41%	100,00%	100,0%

Composition du patrimoine à fin 2014 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2014	TOTAL 2013
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	1 425 m ²			1 425 m ²	1 425 m ²
Région Parisienne	1 901 m ²		71 m ²	1 972 m ²	1 972 m ²
Province	3 466 m ²	392 m ²	194 m ²	4 052 m ²	3 874 m ²
TOTAL	6 792 m²	392 m²	265 m²	7 449 m²	7 272 m²

Evolution du patrimoine de fin 2013 à fin 2014 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Commerces de centre-ville	96,22 %	96,00 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,37 %	2,46 %
Habitation	1,41 %	1,55 %

Au 31 décembre 2014 le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 130 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'élève à 97,07 % en 2014 contre 98,25 % 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 2,93 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 51 763 €.

Ce maintien du taux d'occupation à un niveau supérieur à 97% s'explique par la politique d'acquisition active menée en 2013 et 2014, ainsi que par les actions de relocation dans un contexte de libération de certains actifs.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2014, 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	2	173 m ²	46 570 €	48 536 €
Relocations	2	103 m ²	41 872 €	46 560 €
Déspecialisations	1	56 m ²	16 843 €	16 843 €
TOTAL	5	332 m²	105 285 €	111 939 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				20 500 €

Elles ont notamment permis :

- de relouer deux locaux commerciaux, libérés en 2014, situés rue Notre-Dame de Nazareth et rue Falguière à Paris (3^{ème} et 15^{ème}) avec un loyer annuel global en hausse de près de 11 %, tout en encaissant un droit d'entrée de 12,5 K€,
- de renouveler les baux de deux boutiques situées rue Faidherbe et rue Jouffroy d'Abbans à Paris (11^{ème} et 17^{ème}) avec un loyer annuel global en hausse de près de 4 %,
- de céder le droit au bail en adjoignant une activité au bail de la boutique de la rue Lauriston à Paris (16^{ème}) qui a permis le maintien du niveau de loyer et l'encaissement d'une indemnité de 8 K€.

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 (FIDUCIAL GERANCE) n'indique aucun mouvement notable.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2014

Au 31 décembre 2014, les locaux suivants étaient vacants :

- LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- VITRY-SUR-SEINE (94) – av. du 8 mai 1945 (61 m²)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m²)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (110 m²)
- VILLENEUVE-LA GARENNE (92) – C.C Ilot du mail (47 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.

GESTION IMMOBILIERE

GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2014, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2013	245 624 €
+ Nouvelle provision constituée en 2014	65 647 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2014	-14 317 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2014	296 954 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2014 ont principalement porté sur :

- la réfection et le renforcement des marches du local de la rue du jour à Paris (1^{er}) pour 9,5 K€,
- des travaux de ravalement et de réfection de la cour du local de la rue Jean Du Bellay à Paris (4^{ème}) pour 4,1 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 2015-2019 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2015 et 2016, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2017, 2018 et 2019, 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 2014 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 2014 est très en léger recul de 0,9 % par rapport à 2013. Dans le même temps, les charges augmentent de 46,6 % par rapport à celles de 2013 qui avaient été favorablement impactées par la reprise de provision (non récurrente) relative à l'extinction des contentieux.

Le résultat par part diminue en conséquence de 12,5 % pour s'établir à 28,16 € par part en 2014 contre 32,18 € en 2013 et 27,93 € en 2012.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	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	33,20	93,01%	32,98	95,11%	35,75	97,15%	39,27	98,18%	38,96	98,31%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,24	0,68%	0,39	1,11%	0,29	0,80%	0,17	0,43%	0,15	0,38%
Produits annexes	1,36	3,80%	0,91	2,61%	0,76	2,05%	0,56	1,39%	0,52	1,32%
Produits exceptionnels	0,90	2,51%	0,40	1,16%		0,00%		0,00%		0,00%
TOTAL DES REVENUS	35,69	100,00%	34,68	100,00%	36,80	100,00%	40,00	100,00%	39,63	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	3,01	8,42%	2,91	8,39%	3,22	8,74%	3,41	8,51%	3,35	8,45%
Autres frais de gestion	3,89	10,90%	3,83	11,05%	2,00	5,44%	3,25	8,13%	3,21	8,11%
Entretien du patrimoine	0,31	0,86%	1,43	4,14%	0,80	2,16%	0,36	0,91%	0,32	0,81%
Charges locatives non récupérées	0,99	2,78%	0,65	1,87%	0,86	2,33%	0,54	1,36%	0,79	1,99%
Sous total CHARGES EXTERNES	8,19	22,95%	8,83	25,46%	6,87	18,67%	7,57	18,92%	7,67	19,36%
Charges financières	0,19	0,54%	0,57	1,63%	1,79	4,85%	2,22	5,56%	2,30	5,80%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	-0,43	-1,19%	-0,53	-1,52%	0,21	0,58%	-1,97	-4,92%	1,50	3,78%
Sous total CHARGES INTERNES	-0,23	-0,65%	0,04	0,11%	2,00	5,43%	0,26	0,64%	3,80	9,59%
TOTAL DES CHARGES	7,96	22,30%	8,87	25,57%	8,87	24,11%	7,82	19,56%	11,47	28,94%
RESULTAT COURANT	27,73	77,70%	25,81	74,43%	27,93	75,89%	32,18	80,44%	28,16	71,06%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux ⁽²⁾	24,00	67,24%	24,00	69,21%	24,96	67,83%	28,80	71,99%	27,72	69,94%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux	23,94	67,06%	23,90	68,92%	24,86	67,56%	28,73	71,82%	27,66	69,80%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	3,73	10,46%	1,81	5,22%	2,97	8,07%	3,38	8,44%	0,44	1,12%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	10,80		12,08		14,62		16,92		17,37	

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

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage charges/recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
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%
2014	1 717 364 €	510 544 €	[148 985 €]	29,73%

(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 ACQUEREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEREUR ⁽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
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	409,81 €	422,76 €	430,63 €	465,13 €	7,32%	7,10%	6,97%	6,45%
2013	462,76 €	479,04 €	465,13 €	527,85 €	6,87%	6,64%	6,84%	6,02%
2014	585,70 €	593,46 €	636,00 €	644,50 €	5,25%	5,18%	4,83%	4,77%

(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 n et vendeur.

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

(5) Un dividende exceptionnel de 3,00 € par part a été versé le 12 décembre 2014.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2014 s'est élevé à 30,72 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 4,77 % (A noter que le prix de part moyen acquéreur est passé de 527,95 € en 2013 à 644,50 € en 2014 soit une progression de + 22,10 %). Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2013	2014	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	9,00 €	7,92 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	3,00 €	3,00 €	12-déc
Dividende annuel par part	31,80 €	30,72 €	
Taux de distribution⁽²⁾	6,02%	4,77%	

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

(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire 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 2014, soit 32 K€ contre 36 K€ en 2013, est de 30 jours à date de facture.



13 rue de la Harpe – Evreux (27)

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2014 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	12 059 327 €	- €	12 059 327 €
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	2 132 018 €	105 000 €	2 237 018 €
+ Emprunts	3 172 758 €	245 336 €	3 418 093 €
- Commission de souscription	- 888 207 €	- €	- 888 207 €
- Achat d'immeubles	-15 394 564 €	- 696 000 €	- 16 090 564 €
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	- 2 101 050 €	- 79 608 €	- 2 180 659 €
- Dépôts et cautionnements	- 9 035 €	- 1 177 €	- 10 211 €
= Sommes restant à investir	- 1 028 753 €	- 426 449 €	- 1 455 203 €

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

(4) 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 AMF 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>	2014	2013
Résultat de l'exercice	1 253 372	1 394 508
Dotations nettes aux provisions	66 728	-85 289
Capacité d'autofinancement	1 320 100	1 309 220
Variation du besoin en fond de roulement	-57 485	-31 042
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 262 615	1 278 178
Achats d'immeubles	-756 658	-867 393
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité (et dividende exceptionnel)	105 000	0
Autres variations d'immobilisations	0	0
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-651 658	-867 393
Collecte nette	0	1 040 000
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	0	-83 200
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 403 012	-1 282 834
Nouveaux emprunts contractés	495 000	530 000
Remboursements d'emprunts	-249 664	-210 480
Variations des dépôts de garantie	-20 553	23 301
Autres variations financières	590	2 059
Flux net de trésorerie lié aux financements	-1 177 640	18 846
Variation de trésorerie	-566 683	429 631
Trésorerie d'ouverture	1 419 165	989 534
Trésorerie disponible en fin de période	852 481	1 419 165
Variation de trésorerie	-566 683	429 631



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 2014.

- **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 2014, 98,6 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. Le solde correspond à la dernière acquisition de 2014 qui est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais. S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 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	14 094 643	23 255 408	23 255 408
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 339 711		1 524 190
- Amortissements	-1 339 711		
- Provision pour gros entretiens	-296 954		
SOUS TOTAL	13 797 690	23 255 408	24 779 598
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	10 211	10 211	10 211
Liquidités nettes à investir	-3 547 509	-3 547 509	-3 547 509
SOUS TOTAL	-3 537 297	-3 537 297	-3 537 297
Commission de souscription	742 388		1 847 157
- Amortissements	-742 388		
SOUS TOTAL	0	0	1 847 157
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 260 392	19 718 111	23 089 458
Nombre de parts sociales au 31/12/2014	44 504	44 504	44 504
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2015 du solde du dividende 2014	230,55	443,06	518,82
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014	238,47	450,98	526,74

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

<i>En euros</i>	31/12/2013	31/12/2014	Δ 2014/2013
	Valeurs après distribution en 2015 du solde du dividende 2014		
Valeur comptable / part	233,38	230,55	-1,21%
Valeur de réalisation / part	442,88	443,06	0,04%
Valeur de reconstitution / part	515,48	518,82	0,65%
	Valeurs avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014		
Valeur comptable / part	242,30	238,47	-1,58%
Valeur de réalisation / part	451,80	450,98	-0,18%
Valeur de reconstitution / part	524,41	526,74	0,44%

FISCALITE

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	46,52 €
- Frais et charges déductibles	:	12,81 €
- Intérêts d'emprunts	:	2,29 €
= Revenus fonciers nets	:	31,42 €
Produits financiers	:	0,17 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	27,72 €
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾</i>	:	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 : 30,83 €

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) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. 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. 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 intervenues entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % a été 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.

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI CIFOCOMA 2, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

CONTROLE INTERNE

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, CIFOCOMA 2 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCI sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 a par ailleurs désigné CACEIS comme dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.



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

PERSPECTIVES

Malgré un contexte économique toujours difficile, le patrimoine de CIFOCOMA 2 résiste bien et génère des revenus qui restent relativement stables grâce à une politique d'investissement active en 2014 et des actions de gestion efficaces visant la relocation ou la vente des actifs vacants.

En 2015, la Société de Gestion entend optimiser le taux d'occupation financier, qui malgré un léger recul sur 2014 atteint tout de même le niveau élevé de 97,07 % (contre 98,25 % en 2013).

Afin de poursuivre la mutualisation du patrimoine de votre SCPI, la Société de Gestion recommande de continuer à investir dans des commerces de centre-ville avec recours modéré à l'emprunt dans la mesure où les taux d'intérêts demeurent à un niveau historiquement faible. A cette fin, elle prévoit, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier en 2015 une nouvelle augmentation de capital.



3 rue du Jour – Paris (1^{er})

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION

DIX-NEUVIEME RESOLUTION – Modification de la rémunération de la Société de Gestion pour cession d'actifs immobiliers

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014, votre Société de gestion a soumis à votre vote plusieurs modifications statutaires, dont la rémunération de la Société de Gestion sur les opérations d'arbitrage au titre de la cession des immeubles (article 15 des statuts, pages 54-55 du rapport annuel 2013 adressé préalablement à l'assemblée générale).

SOFIDY avait alors proposé de régulariser le principe voté par les assemblées générales des autres SCPI qu'elle gère, d'une commission sur arbitrage égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 1.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assise sur le prix de vente,

Ajoutée à :

- 2.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assise sur la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables réalisées pendant l'exercice.

Ces modalités ont été approuvées par l'assemblée générale mixte du 2 juin 2014.

Or, il a été jugé depuis par l'AMF que cette commission statutaire pour cession d'actifs immobiliers, n'était pas conforme à la lettre du Règlement général de l'AMF, retranscrit ci-dessous :

« **Article 422-224**

La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

- 1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- 2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;
- 3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués. »

Ainsi, en application de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, votre Société de Gestion vous propose aujourd'hui de décider que la commission sur arbitrages mentionnée dans les statuts sera calculée uniquement sur le montant des prix de vente des immeubles cédés par la Société fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. (art 422-224-4° du RG AMF).

En conséquence, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons de modifier l'article 15 des statuts et d'adopter la vingtième résolution.

Au titre des exercices 2015 et 2016, votre Société de Gestion vous propose de voter un taux de commission sur arbitrages correspondant à un pourcentage de 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société. Ce taux correspond aux taux très largement pratiqués dans les SCPI concurrentes pour rémunérer ces missions.

En conséquence, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons d'adopter les onzième et douzième résolutions.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2014			Exercice N-1 31-déc-13
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	14 405 191	310 548	14 094 643	13 436 130
M	Agencements aménagements				
O	Immobilisations en cours				18 950
B	Autres immobilisations corporelles				
I L	Immobilisations Financières				
I	Dépôts et cautionnements versés	10 211		10 211	9 035
S E	Autres immobilisations financières				
TOTAL		14 415 402	310 548	14 104 855	13 464 115
A C T I F	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	54 225		54 225	77 458
	Créances douteuses	140 408	93 423	46 985	61 192
	Locataires charges à rembourser	175 996		175 996	245 944
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	5 342		5 342	8 621
C	Associés			0	
I	Autres créances	130 199		130 199	26 473
R C	Trésorerie				
U	Valeurs mobilières de placement	480 207		480 207	921 054
L	Disponibilités	372 274		372 274	498 111
A N T	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance	399		399	399
TOTAL		1 359 050	93 423	1 265 627	1 839 252
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		15 774 452	403 970	15 370 482	15 303 366

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013
C A P I T A U X P R O P R E S	Capital social dont versé : 6 809 112 Primes d'émission Prélèvements sur primes d'émission Réserves réglementées Autres réserves Plus values réalisés sur vente d'immeubles Report à nouveau Résultat de l'exercice Acompte sur distribution Résultat de l'exercice n-1 Acompte sur distribution de l'exercice n-1	6 809 112 4 555 284 -2 180 658 303 724 753 209 1 253 372 -1 233 651	6 809 112 4 555 284 -2 101 050 369 722 606 237 1 394 508 -1 247 536
TOTAL		10 260 392	10 386 278
	Provisions pour risques & charges Provisions pour gros entretiens	296 954	245 624
TOTAL		296 954	245 624
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) Dettes d'exploitation Clients créditeurs Clients avances sur charges Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Associés Crédoiteurs divers Autres dettes diverses Comptes de régularisation Produits constatés d'avance	3 432 134 454 100 80 886 233 241 31 706 51 589 440 929 16 669 48 027 23 855	3 186 209 473 476 39 555 302 404 35 633 59 773 476 779 33 339 48 993 15 304
TOTAL		4 813 136	4 671 464
TOTAL GENERAL		15 370 482	15 303 366

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2014		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	14 094 643	23 255 408	13 436 130	22 514 092
Immobilisations en cours			18 950	18 950
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	- 296 954		- 245 624	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 13 797 690	= 23 255 408	= 13 209 456	= 22 533 042
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	10 211	10 211	9 035	9 035
Créances				
Locataires et comptes rattachés	370 629	370 629	462 618	462 618
Autres créances	135 541	135 541	35 094	35 094
Provisions pour dépréciation des créances	- 93 423	- 93 423	- 78 024	- 78 024
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	480 207	480 207	921 054	921 054
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	372 274	372 274	498 111	498 111
Provisions générales pour risques et charges				
-				
Dettes				
Dettes financières	- 3 886 234	- 3 886 234	- 3 659 685	- 3 659 685
Dettes d'exploitation	- 397 422	- 397 422	- 437 365	- 437 365
Dettes diverses	- 505 625	- 505 625	- 559 110	- 559 110
TOTAL II	= -3 513 841	= -3 513 841	= -2 808 273	= -2 808 273
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 23 855	- 23 855	- 15 304	- 15 304
TOTAL III	= -23 456	= -23 456	= -14 905	= -14 905
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 10 260 392	= 10 260 392	= 10 386 278	= 10 386 278
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	= 19 718 111	= 19 718 111	= 19 709 864	= 19 709 864

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

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	6 809 112			6 809 112
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 555 284			4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-2 101 050		-79 608	-2 180 658
Ecarts 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	369 722		-65 999	303 724
Réserves				
Report à nouveau	606 237	146 972		753 209
Résultat de l'exercice			1 253 372	1 253 372
Acompte sur dividende			-1 233 651	-1 233 651
Résultat de l'exercice n-1	1 394 508	-1 394 508		
Acomptes sur distribution n-1	-1 247 536	1 247 536		
TOTAL GENERAL	10 386 278		-125 886	10 260 392

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N, clos le 31 décembre 2013
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 717 364	1 684 020
Charges facturées	152 054	143 690
Taxes locatives facturées	119 867	107 949
Produits annexes	23 224	24 068
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	57 875	70 813
Provisions pour gros entretiens	14 317	15 815
Provisions pour risques et charges	0	75 000
Transfert charges d'exploitation	79 608	170 193
Autres produits	16 674	17 997
Total des produits d'exploitation	2 180 985	2 309 545
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	6 654	7 535
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	6 654	7 535
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	2 187 639	2 317 080
Solde débiteur = perte		
Total général	2 187 639	2 317 080

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N, clos le 31 décembre 2013
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	271 922	251 639
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 451	8 325
Grosses réparations	14 317	15 815
Autres charges immobilières	18 669	15 225
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	148 985	147 614
Impôts, taxes et versements assimilés		
Commissions souscription		83 200
Frais d'acquisitions	79 608	86 993
Diverses charges d'exploitation	97 876	87 961
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	73 274	14 446
Provisions pour grosses réparations	65 647	61 894
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	45 136	53 060
Total des charges d'exploitation	831 886	826 172
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	102 381	96 400
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	102 381	96 400
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
Impôt sur les bénéfices		
TOTAL DES CHARGES	934 267	922 572
Solde créditeur = bénéfice	1 253 372	1 394 508
Total général	2 187 639	2 317 080

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 2014, seule la dernière acquisition signée après le 1^{er} décembre 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 2014 communiquée par le gérant de l'indivision.

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 (14 094 643 €), nets des amortissements (310 548 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 10 211 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2014, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 54 225 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 140 408 €, provisionnés à hauteur de 93 423 €. 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 175 996 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 233 241 €, 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 5 342 €, correspondant à la TVA déductible pour 547 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 4 795 € ;
- de créances diverses pour 130 199 €, correspondant pour l'essentiel au produit de la vente de l'immeuble de Gonesse (95) en attente de règlement par l'acquéreur (ville de Gonesse) au 31 décembre 2014 et recouvré le 19 février 2015.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	480 207 €
- Disponibilités en banque :	372 274 €

- **Dettes**

Dettes financières :	3 886 234 €
- Emprunts auprès des établissements de crédit	3 418 093 €
- Intérêts courus non échus	14 041 €
- Dépôts de garantie	454 100 €

Dettes d'exploitation :	397 422 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	80 886 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	233 241 €
- Dettes fournisseurs	31 706 €
- Dettes fiscales / TVA	51 589 €

Dettes diverses :	505 625 €
- Comptes courants marché secondaire	78 501 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	353 411 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	9 017 €
- Crédoiteurs divers (trop perçus)	16 669 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	48 027 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	Mouvements En 2014	Mouvements Depuis l'origine
Prime d'émission en début de période	2 454 234	
Augmentation des primes d'émission		4 555 284
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations et amortissement	- 79 608	- 2 180 658
- Commission de souscription		
Solde de la prime d'émission à fin 2014	2 374 626	2 374 626

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

Au 31 décembre 2014, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 303 724 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2013	369 722 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2014	67 514 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 133 512 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2014	303 724 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à :	1 253 372 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 881 179 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à :	- 352 472 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	19 721 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/13	Entrées	Sorties	31/12/14
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	13 751 115	696 000	41 923	14 405 191
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	9 035	1 269	92	10 211
	13 760 149	697 269	42 016	14 415 402

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Amortissements immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	314 985		4 437	310 548
Agencements				
Provision sur créances				
Créances douteuses	78 024	73 274	57 875	93 423
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	245 624	65 647	14 317	296 954
	638 633	138 921	76 630	700 924

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 717 364 €
- les charges refacturées :	152 054 €
- les taxes refacturées	119 867 €
- les produits annexes :	23 224 €
- les autres produits :	16 674 €
- les produits financiers :	6 654 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (11 174 €) et aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (11 150 €) et les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie.

Les autres produits sont des produits divers de gestion courante correspondant à des soldes présents dans les comptes depuis la reprise en gestion de la SCPI par SOFIDY en 2008 et prescrits au 31 décembre 2014.

- **Charges immobilières**

Charges immobilières :	321 359 €
- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	271 922 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	<i>152 054 €</i>
- <i>dont taxes récupérables :</i>	<i>119 867 €</i>
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	16 451 €
- les gros travaux et réparations :	14 317 €
- le poste « autres charges immobilières » :	18 669 €
- <i>dont taxes (foncières et bureaux) non récupérables :</i>	<i>15 973 €</i>
- <i>dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) :</i>	<i>1 597 €</i>

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.

- **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 2014 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 148 985 €.

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 2014 à :

- frais de souscription :	0 €
- frais d'achat du patrimoine :	79 608 €

Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment de :

Diverses charges d'exploitation :	97 876 €
- frais d'actes et de contentieux :	19 063 €
- honoraires du Commissaire aux Comptes :	15 658 €
- frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	15 698 €
- honoraires du dépositaire :	8 000 €
- frais postaux :	8 668 €
- Annonces et insertions :	7 832 €
- autres frais bancaires :	6 768 €
- honoraires divers :	3 262 €
- jetons de présence :	2 400 €
- Contribution Economique Territoriale (CET) :	2 205 €
- frais de voyages et déplacements :	1 560 €

Depuis le 1er 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 2 205 € au titre de 2014.

- **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 73 274 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 57 875 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 45 124 € (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 65 647 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 14 317 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 45 136 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables (45 124 €).

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

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 2014, 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 2014

Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, 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 2014</i>			<i>Au 31 décembre 2013</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	13 571 183	22 375 408	8 804 225	12 917 106	21 613 092	8 695 986
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	551 000	21 000	530 000	553 000	23 000
Habitations	304 009	329 000	24 991	304 009	348 000	43 991
Bureaux	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 405 191	23 255 408	8 850 217	13 751 115	22 514 092	8 762 977

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	91	05/01/78	74 852,47	76 453,18
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Mlle BALLOIR Valérie Riboulet Bernard	82 55	09/08/78	55 424,90	58 062,26
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Îlot Pouchet	Crédit du Nord	130	17/01/79	95 947,93	98 104,90
TRESSSES	33370	Galerie Marchande le Bourg	Bensoudane Tress"Bar Libre	24 80 82	11/08/80	82 317,71	84 070,87
VILLENUEVE LA GARENNE	92390	C.C Îlot du Mail	Libre	47	02/02/81	39 636,74	40 444,72
PARIS	75008	74 boulevard Maiesherbes rue de Naples	Le Bigado	61	05/04/81	60 979,61	77 749,00
ABBEVILLE	80100	centre commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	132	02/07/81	60 171,63	61 848,57
MONTIGNY LES CORMELLES	95370	place Eugène Delacroix	Manal Délices de Matmata Dely's Pzza Les Jumeaux Le Bechennec	126 121 60 134 120	22/07/81	390 348,00	396 064,84
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creserfi	89	29/07/82	96 347,78	116 166,15
PARIS	75011	40 rue Faidherbe	Appartis'immo	110	03/08/82	93 831,98	106 942,60
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/83	89 963,11	104 750,66
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/83	114 336,76	136 213,19
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	59	31/03/83	51 985,12	52 546,72
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Kids Gallery Optic	56	06/05/83	101 378,59	120 393,15
PARIS	75011	6 avenue de la République	Myl	191	11/05/83	198 252,36	237 889,10
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/83	174 096,78	178 365,35
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/83	121 959,21	124 855,74
PARIS	75015	17 rue Falguières	Serisa	54	30/01/84	83 153,32	83 153,32
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	84	30/01/84	65 553,08	67 321,49
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/84	249 833,45	255 626,46
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/84	104 580,03	108 101,60
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Demon	220	05/04/84	121 959,21	125 709,46
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/84	123 483,70	147 753,58
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Aw alcom	64	14/06/84	166 123,54	198 991,55
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Lagoon perssing Libre Da silva Pereira	56 45 19	27/07/84	98 596,40	98 596,40
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	SARL Menildis	63	19/09/84	130 318,60	156 844,73
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	30	02/10/84	87 548,42	105 308,73
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Chez Maissa	34	02/10/84	63 051,63	75 890,92
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	46	29/10/84	75 959,25	91 813,95
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	H20 Scoop Line	176 143	14/11/84	426 857,25	426 857,25
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Libre Etoile Coiffure Tamount Damonde Jacques	61 48 46 68	20/12/84	159 099,60	189 670,40
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Photo Star	30	26/12/84	117 046,01	140 904,28
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Max Affaires	54	06/05/86	151 957,87	182 674,37
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	58	14/09/89	131 106,15	131 106,15
PARIS	75007	56 rue de Babylone	Le soleil de naple	57	13/01/05	270 000,00	286 990,40
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	Healthy Bar	47	22/02/05	230 000,00	244 365,29
PARIS	75003	34 rue Notre Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Société Kilikio	49	22/11/05	260 000,00	277 700,00
INDIVISION NICOLAS							
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	3	05/09/07	48 366,82	48 366,82
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle		2		32 555,73	32 555,73
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg		3		36 968,05	36 968,05
PARIS	75017	1 rue de Chazelles		3		40 305,67	40 305,67
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart		3		26 992,37	26 992,37
PARIS	75014	151 rue d'Alesia		4		47 669,73	47 669,73
PARIS	75015	199 rue de la Convention		3		39 748,19	39 748,19
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard		3		43 530,17	43 530,17
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil		5		128 978,21	128 978,21
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy		4		43 256,09	43 256,09
PARIS	75016	66 avenue Kléber		3		45 142,37	45 142,37
PARIS	75016	64 rue de Passy	SAS Jules	6		257 330,35	257 330,35
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4		20 223,54	20 223,54
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet		2		21 156,96	21 156,96
PARIS	75018	50 rue Damrémont		2		17 734,51	17 734,51
PARIS	75019	98 rue de Flandre		4		26 601,74	26 601,74
A SNIERES	92600	1 rue Bokanow ski		3		22 168,12	22 168,12
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nerat		3		22 611,51	22 611,51
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri		3		14 565,06	14 565,06
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès		3		39 868,49	39 868,49
CORBAIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon		7		21 804,73	21 804,73

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Prix de revient de l'acquisition
INDIVISION NICOLAS (Suite)							
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris		4		14 025,84	14 025,84
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle		2		23 549,11	23 549,11
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue		6		29 072,96	29 072,96
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marchands		5		17 689,01	17 689,01
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse		2		10 936,29	10 936,29
MEUDON	92190	7 place des Arts	Eurostore 5	3		9 574,40	9 574,40
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4		15 227,12	15 227,12
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle		2		21 107,50	21 107,50
ORSAY	91400	6 rue Boursier		5		16 144,22	16 144,22
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle		3		15 699,38	15 699,38
SCEAUX	92330	198 rue Houdan		3		18 714,56	18 714,56
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle		4		9 334,86	9 334,86
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud		4		26 446,20	26 446,20
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville		4		31 113,15	31 113,15
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	179	09/07/09	522 350,00	527 156,36
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquièrre	SARL Oligomes	115	09/07/09	127 570,00	128 789,96
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	120	10/12/10	470 000,00	532 101,85
SENS	89100	54 Grande Rue	EOVI - MCD Mutuelle	73	27/12/10	400 000,00	453 299,79
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	392	29/12/10	530 000,00	541 129,79
PARIS	75011	57 rue Popincourt	SARL CD 22	48	17/06/11	510 000,00	571 858,11
			Baobab SARL	47			
DUNKERQUE	59140	39-41 place Emile Bollaert	LBDR Optique	91	07/07/11	290 000,00	331 084,34
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	Binette	269	30/09/11	325 000,00	376 626,13
MELUN	77000	19 rue Amboise	Zhengyao Lin	116	17/01/12	200 000,00	225 242,49
VIENNE	38200	36 rue Marchande	Espace Coiffure	37	18/01/12	97 500,00	113 529,76
VIENNE	38200	36 rue Juiverie	Frisson	88	18/01/12	160 000,00	180 484,33
LENS	62300	25 boulevard Basly	BMC	96	25/01/12	472 000,00	527 030,54
			Libre	110	25/01/12		
LILLE	59000	71-73 rue des arts	Ozar	43	25/01/12	343 000,00	381 591,29
ALENCON	61000	29-31 rue des Sieurs	SAS Voodoo	75	30/03/12	300 000,00	343 231,87
			Appartement	85	30/03/12		
QUIMPER	29000	21 rue Saint Francois	Sephora	189	29/06/12	675 000,00	751 549,77
SAINT ETIENNE	42000	6 rue Léon Nautin	SARL Sacharik	107	10/08/12	245 000,00	275 600,00
PARIS	75004	12 rue Jean du Bellay	Sakthi	44	28/09/12	350 000,00	392 303,82
CHOISY LE ROI	94600	2 Place Pierre Séraud	M. Ferhat SAIKI	144	24/10/12	290 000,00	325 416,72
			Appartement	71	24/10/12		
THONVILLE	57100	7 Rue de la vieille porte	SARL Chrisco	53	21/12/12	200 000,00	221 597,30
SAINT NAZAIRE	44600	95 avenue de la République	SARL ADAAP	68	28/12/12	152 500,00	173 223,56
BOULOGNE SUR MER	62200	40 Rue de la lampe	SARL Flow er's Rain	60	31/01/13	265 000,00	298 492,23
RENNES	35000	36 Rue Vasselot	SARL FDC	109	02/08/13	360 000,00	404 707,00
CANNES	06400	46 Bld Carnot	SARL Gaytech	32	31/10/13	150 000,00	168 396,57
MANOSQUE	04100	50 Rue Grande	SARL LSM	45	31/01/14	148 000,00	161 543,89
NICE	06000	5 Rue Cassini	Gastaud Ludovic	50	02/07/14	223 000,00	243 400,00
RENNES	35000	11 quai Chateaubriand	SAS Option Interim	83	17/12/14	325 000,00	373 000,00
TOTAL GENERAL				7 392		14 405 191	15 744 902

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission et selon les dispositions légales ainsi que les statuts de CIFOCOMA 2, 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 2014.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises les 27 février 2014, 2 juin 2014, 4 novembre 2014 et 10 mars 2015, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2014.

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 2014 et perspectives 2015.

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 2014, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Comptes 2014 :

Le résultat de l'exercice 2014 ressort à 1 253 372 € contre 1 394 508 € en 2013. Ce recul s'explique principalement par la non récurrence en 2014 d'une reprise de provision de 75 000 € relative à l'extinction du contentieux avec l'ancienne Société de Gestion qui avait amélioré le résultat de 2013. La baisse du taux d'occupation à un niveau qui reste tout de même élevé de 97,07 % en 2014 a également eu pour effet de contracter les loyers perçus par notre SCPI (-1,98% par rapport à l'exercice précédent) et d'augmenter le niveau des charges (+1,27 % par rapport à 2013), notamment celles devenues non refacturables (dont les taxes foncières). Enfin la progression des dotations aux provisions a aussi pesé sur le résultat qui s'établit au 31 décembre 2014 à 28,16 € par part contre 32,18 € par part en 2013.

L'encours de la dette au 31 décembre 2014 s'élève à 3 418 093 € constitué à 76% d'emprunts à taux fixe et 24 % 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 10^{ème} résolution.

Dividende ordinaire :

Le dividende versé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 27,72 € par part (hors dividende exceptionnel de 3,00 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) en baisse de 3,8 % par rapport au dividende ordinaire versé au titre de l'exercice précédent. C'est donc un montant de 1 233 651 € 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 2014 à 772 931 € (après affectation du résultat 2014). Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré de l'exercice, le dividende global (ordinaire et exceptionnel) procure un rendement de 4,77 % contre 6,02 % en 2013. Cette variation du DVM résulte essentiellement de l'augmentation du prix moyen acquéreur (+ 22,10 % par rapport à 2013) due à l'envolée du prix des parts sur le marché secondaire.

Tout ceci associé à un taux d'occupation plus que confortable (97,07 %) *est favorable à une augmentation de capital que votre Conseil de Surveillance soutient.*

2014 : année de risques et de solutions sur le plan réglementaire et juridique pour les SCPI.

Qu'il nous soit permis de rappeler que l'année 2013 avait été marquée par l'Ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013 (ratifiée le 2 janvier 2014) qui voulait modifier profondément la réglementation et les structures juridiques des SCPI.

Vous savez que votre Conseil de Surveillance a pris à bras le corps ces problèmes et aujourd'hui on peut dire :

- Votre Assemblée Générale a récupéré la totalité de sa Souveraineté,
- Votre Conseil de Surveillance est le délégué permanent de l'A.G. devant la Société de Gestion.
- Le mandat de la société de gestion est renouvelable devant vous, Assemblée Générale, chaque année en soulignant, une fois de plus, la très grande qualité de votre Société de Gestion SOFIDY.

Tout ceci n'est pas étranger à l'intérêt que manifestent les investisseurs comme en témoigne le marché secondaire.

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

En conséquence, lors de l'Assemblée Générale 2015, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion au titre de l'année 2016 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.

Les mandats de trois Conseillers arrivent à échéance. **Les candidats sortants se représentent au vote de l'Assemblée Générale. D'autre part, plusieurs nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour les postes à pourvoir.** Seront élus les candidats qui recueilleront le plus de suffrages positifs.

Le Conseil de surveillance demande à tous les associés de CIFOCOMA 2 de bien vouloir assurer une participation importante à la prochaine Assemblée Générale.

Il convient de noter que **le Conseil de Surveillance n'a pas été unanime concernant le commissionnement sur les cessions d'éléments du patrimoine.** Cinq membres ont avalisé la proposition nouvelle considérant que le gérant était raisonnable compte tenu de l'enjeu et s'agissant d'une commission révisable chaque année et trois s'y sont opposés, préférant un moratoire avant nouvel échange avec l'Autorité des Marchés Financiers

Avec cette précision, le Conseil de surveillance recommande aux associés d'adopter toutes les résolutions qui leurs sont présentées.

Denys ARBOUCALOT
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

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 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale du 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 vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2- JUSTIFICATION DES 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 2014 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 11 mars 2015

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2014)

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.

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.

Conventions autorisées au cours de l'exercice 2014

1) Commissions de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le 2 juin 2014 et à la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 4 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 2014, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge, une rémunération totale pour SOFIDY de 148 984,71 € HT.

2) Commissions de souscription

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 4 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.

Aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2014.

3) Commissions sur arbitrages

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 4 juin 2013 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission égale à la somme des deux composantes suivantes :

- une fraction HT du prix de vente, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- une fraction HT de la différence entre le prix de vente et valeurs comptables des immeubles cédés.

Au titre de l'exercice 2014, aucune rémunération n'a été perçue à ce titre par la société de gestion SOFIDY auprès de la SCPI.

4) **Commissions de cession de parts**

Conformément à la onzième résolution de l'assemblée générale du 4 juin 2013 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 11 mars 2015

**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 les comptes de l'exercice 2014, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable 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 2014 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 2014	1 253 371,97 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>753 209,46 €</u>
Total Bénéfice distribuable	2 006 581,43 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 233 650,88 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 772 930,55 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 27,72 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 133 512,00 € 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 12 décembre 2014 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 2 juin 2014 en sa quatorzième résolution.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes **sur** 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 2014, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 230,55 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2014, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 443,06 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2014, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 518,82 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve dans le cadre de l'autorisation donnée par la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2014, la cession intervenue en 2014 des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 67 513,42 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble » la plus-value nette réalisée soit un montant global de 67 513,42 €.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2016 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.
- 4) *Commission sur arbitrages :*
Au titre de la cession des immeubles, SOFIDY percevra une commission sur arbitrages égale à 2,5% HT du prix de vente des immeubles.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une commission sur arbitrages, au titre des cessions d'immeubles qui interviendraient en 2015, fixée à 2,5% HT du prix de vente des immeubles cédés par la Société. Cette commission sera prélevée sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir recueilli l'accord 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 2015.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 8 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. 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, après avoir recueilli l'accord du Conseil de Surveillance.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

QUINZIEME 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 2015.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2015, 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.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de trois membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,
- Monsieur Yves-Pascal BING,
- Société SOPADEV représentée par Monsieur Claude BON.

Ils sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Pierre FABRE,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Stéphane GOERLINGER,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- La SCI AA AZ représentée par Monsieur Fabrice BLANC,
- L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,
- Monsieur Yves-Pascal BING,
- La société SOPADEV représentée par Monsieur Claude BON,

L'Assemblée Générale nomme les 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 2017.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler M. François PROVENCHERE en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020 qui se réunira en 2021.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler M. Eric YAVROUYAN en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de 6 exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020 qui se réunira en 2021.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

VINGTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mode de calcul de la commission sur cessions d'actifs immobiliers afin de la fixer à un pourcentage hors taxes, qui sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, du prix de vente des immeubles cédés par la Société, en application de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, et de modifier l'article 15 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>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 : <p>Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>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 :</p> <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. <ul style="list-style-type: none"> • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes 	<p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>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 : <p>Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>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 :</p> <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. <ul style="list-style-type: none"> • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes

<p>d'investissements :</p> <p>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.</p> <p>- Au titre des cessions de parts :</p> <p>Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion</p> <p>Une commission dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la cession de parts sociales avec intervention de la Société de Gestion et calculée sur le montant de la transaction</p> <p>Une commission fixe pour l'ouverture d'un dossier de succession dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>- Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :</p> <p>1.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assise sur le prix de vente,</p> <p>Ajoutée à :</p> <p>2.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assise sur la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables.</p> <p>Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.</p> <p>Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - planification des programmes d'arbitrage annuels - suivi de constitution des data-rooms - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres - suivi des négociations et des actes de vente - distribution le cas échéant des plus-values <p>- Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.</p> <p>Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>II. - La Société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - la rémunération, et frais, du dépositaire - 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</p>	<p>d'investissements :</p> <p>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.</p> <p>- Au titre des cessions de parts :</p> <p>Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion</p> <p>Une commission dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la cession de parts sociales avec intervention de la Société de Gestion et calculée sur le montant de la transaction</p> <p>Une commission fixe pour l'ouverture d'un dossier de succession dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à un pourcentage hors taxes, fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, du prix de vente des immeubles cédés par la Société. <p>Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - planification des programmes d'arbitrage annuels - suivi de constitution des data-rooms - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres - suivi des négociations et des actes de vente - distribution le cas échéant des plus-values <p>- Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.</p> <p>II. - La Société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - la rémunération, et frais, du dépositaire - 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</p>
---	---

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.	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.
---	---

VINGT-ET-UNIEME 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.