

CIFOCOMA 2

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2015



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	3
Chiffres clés 2015	4
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2015	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	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	12
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion a son personnel	18
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	19
Présentations des projets de résolutions	20
Perspectives	20
Rapport financier sur l'exercice 2015	21
Etat du patrimoine	23
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexe aux comptes annuels	27
Tableau de composition du patrimoine	32
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	37
Rapports du Commissaire aux Comptes	39
Projets de résolutions	43

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°13-10 du 16 avril 2013.

Date de création : 3 novembre 1977.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2015

Mme Hélène KARSENTY, Présidente	174, Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC	06.16.29.06.21
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
M. Denys ARBOUCALOT,	7 rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	05.62.57.49.10 06.80.65.23.14
M. Yves Pascal BING, représentant le cabinet Y. 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	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	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 554 128 €

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 2015

En euros

	31.12.15		31.12.14	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Loyers	1 748 645		1 717 364	
Produits	2 234 932		2 187 639	
Charges	1 003 050		934 267	
Résultat	1 231 882	27,68	1 253 372	28,16
Bénéfice distribuable	2 004 813		2 006 581	
Dividende ordinaire	1 201 410	27,00	1 233 651	27,72
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	44 504	1,00	133 512	3,00

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 809 112		6 809 112	
Total des capitaux propres	10 749 316		10 260 392	
Immobilisations locatives	14 677 316		14 094 643	
Dettes bancaires	3 771 734		3 418 093	
Nombre de parts	44 504		44 504	
Nombre d'associés	810		787	
Capitalisation ⁽³⁾	26 613 392		28 794 088	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	24 740 660	555,92	23 255 408	522,55
Valeur comptable	10 749 316	241,54	10 260 392	230,55
Valeur de réalisation	21 138 162	474,97	19 718 111	443,06
Valeur de reconstitution	24 722 019	555,50	23 089 458	518,82
Surface du patrimoine	7 334 m ²		7 392 m ²	
Taux d'occupation financier moyen ⁽⁴⁾	96,24 %		97,07 %	

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

⁽²⁾ dividende exceptionnel de 1,00 € par part versé le 15 décembre 2015 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.

	2015	2014
Marché des parts		
Nombre de parts échangées sur l'exercice	322	388
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	550,64	595,76
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	598,00	647,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	659,94	644,50
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,40%	+ 22,10%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	4,24%	4,77%

⁽⁵⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 29/12/2015

⁽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⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables) ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

	2015	2014
Taux de rendements internes (TRI) ⁽⁸⁾		
Sur 7 ans	14,55 %	14,78 %
Sur 10 ans	12,58 %	13,21 %
Sur 15 ans	9,90 %	10,12 %
Sur 20 ans	8,54 %	8,78 %
depuis l'origine	14,37 %	10,28 %

⁽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 2015

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

Le marché immobilier en 2015

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

Commerces

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaître une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Bureaux

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs prime dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs prime dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL

En 2015, la SCPI CIFOCOMA 2 n'a pas augmenté son capital. Le nombre de parts au 31 décembre 2015 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
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 €
2015	6 809 112 €	Néant	44 504	810	Néant	598,00 €

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 2015, les prix d'exécution suivants ont été établis :

-	30/01/2015	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 parts
-	27/02/2015	Prix d'exécution :	680,00 €	Prix acquéreur :	738,48 €	Quantité :	42 parts
-	31/03/2015	Prix d'exécution :	650,09 €	Prix acquéreur :	706,00 €	Quantité :	1 part
-	30/04/2015	Prix d'exécution :	646,41 €	Prix acquéreur :	702,00 €	Quantité :	60 parts
-	29/05/2015	Prix d'exécution :	645,00 €	Prix acquéreur :	700,47 €	Quantité :	4 parts
-	30/06/2015	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 parts
-	31/07/2015	Prix d'exécution :	541,44 €	Prix acquéreur :	588,00 €	Quantité :	5 parts
-	31/08/2015	Prix d'exécution :	589,00 €	Prix acquéreur :	639,65 €	Quantité :	68 parts
-	30/09/2015	Prix d'exécution :	589,00 €	Prix acquéreur :	639,65 €	Quantité :	33 parts
-	30/10/2015	Prix d'exécution :	590,00 €	Prix acquéreur :	640,74 €	Quantité :	45 parts
-	30/11/2015	Prix d'exécution :	589,00 €	Prix acquéreur :	639,65 €	Quantité :	29 parts
-	29/12/2015	Prix d'exécution :	550,64 €	Prix acquéreur :	598,00 €	Quantité :	35 parts

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

Au total, ce sont donc 322 parts qui ont été échangées, soit 0,72 % du nombre total de parts au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 411 parts étaient en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2015, 2 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2015, 827 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 1 151 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2015 soit 2,59 % 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.			
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 €
2015	322	2	0,73%	0,73%	1 mois	141	77 €

* hors décès et successions

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2015, CIFOCOMA 2 a investi dans les murs de trois commerces à Hyères (83), Paris (12^e) et Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient total frais inclus de 1 068 K€. Ces investissements s'inscrivent dans la politique de développement et de mutualisation du patrimoine de la SCPI. Ils dégagent une rentabilité nette moyenne immédiate de 6,7 %.

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	HYERES (83) - 3 place Massillon	SARL VINAL / <i>restauration</i>	85 m ²	195 660 €	03/04/2015
CCV	PARIS (12 ^e) - 270 avenue Daumesnil	SARL DAUMESNIL FLEURS / <i>fleuriste</i>	25 m ²	215 996 €	07/05/2015
CCV	CLERMONT-FERRAND (63) - 23-27 avenue des Etats-Unis	MARIONNAUD LAFAYETTE / <i>parfumerie</i> Libre (140 m ² de logements non utilisés aux 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages)	252 m ² 140 m ²	655 996 €	29/07/2015
TOTAL			502 m²	1 067 652 €	

(*) CCV = commerce de centre-ville



23-25 avenue des Etats-Unis – Clermont Ferrand (63)

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2015 ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant de 650 K€ sur 15 ans à taux fixe (entre 2,05 % et 2,25 %) et répartis comme suit :

Adresse	Prix d'acquisition frais inclus	Montant emprunt	Durée emprunt	Taux d'intérêt annuel
HYERES (83) - 3 place Massillon	195 660 €	120 000 €	15 ans	2,25%
PARIS (12è) - 270 avenue Daumesnil	215 996 €	130 000 €	15 ans	2,05%
CLERMONT-FERRAND (63) - 23-27 avenue des Etats-Unis	655 996 €	400 000 €	15 ans	2,05%
TOTAL	1 067 652 €	650 000 €		

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'établit à 3 771 K€, soit 15,3 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 2,98 % (contre 3,19 % en 2014) ;
- le coût instantané au 31 décembre 2015 est de 2,90 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 80 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée (durée de vie moyenne) est d'environ 5 ans et 9 mois et la durée de vie résiduelle moyenne d'environ 10 ans et 8 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 2015 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,14 et 1,14.

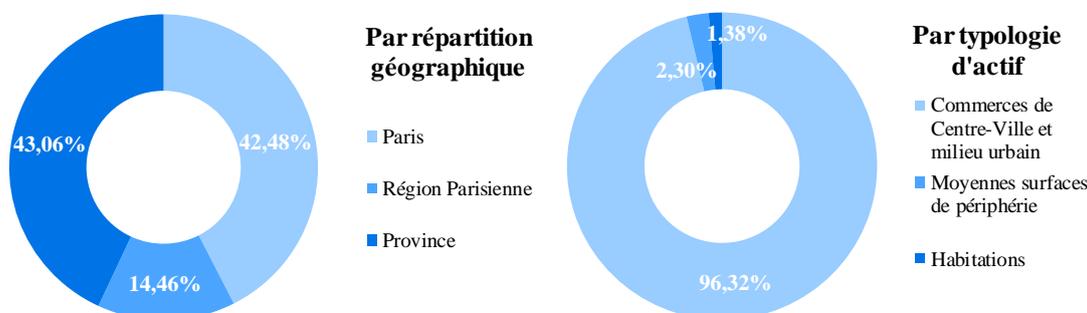
ARBITRAGES DE L'EXERCICE

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 2015, votre SCPI a aliéné dans le cadre d'une procédure d'expropriation engagée par la mairie de Montigny-les-Cormeilles (95) cinq cellules du centre commercial Eugène Delacroix (dont une vacante), pour une surface globale de 561 m² et un prix net vendeur de 988 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 634 K€. Il s'agit de l'unique arbitrage réalisé en 2015 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 2014)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
988 000 €	633 992 €	980 000 €	+ 0,82%

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2015



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.

Composition du patrimoine à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2015	TOTAL 2014
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	42,48%			42,48%	39,99%
Région Parisienne	14,05%		0,41%	14,46%	18,75%
Province	39,79%	2,30%	0,97%	43,06%	41,26%
TOTAL	96,32%	2,30%	1,38%	100,00%	100,00%

Composition du patrimoine à fin 2015 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2015	TOTAL 2014
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	1 450 m ²			1 450 m ²	1 425 m ²
Région Parisienne	1 283 m ²		71 m ²	1 354 m ²	1 972 m ²
Province	3 803 m ²	392 m ²	335 m ²	4 529 m ²	4 052 m ²
TOTAL	6 536 m²	392 m²	406 m²	7 334 m²	7 449 m²

Evolution du patrimoine de fin 2014 à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Commerces de centre-ville	96,32 %	96,22 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,30 %	2,37 %
Habitation	1,38 %	1,41 %

Au 31 décembre 2015 le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 238 € / m².



56 rue de Babylone – Paris (7^{ème})

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA 2 s'élève à 96,24 % en 2015 contre 97,07 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 3,76 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 68 371 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2015, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2015</i>	Nombre	Surface en m²	Anciens Loyers	Nouveaux Loyers en année pleine
Renouvellements baux	3	144 m ²	83 450 €	77 612 €
TOTAL	3	144 m²	83 450 €	77 612 €

Elles ont notamment permis de renouveler les baux de deux boutiques situées rue Saint Dominique à Paris (7^{ème}) et une boutique située rue d'Aligre à Paris (12^{ème}). Elles ont permis de stabiliser les loyers annuels des commerces concernés à 78 K€ (83 K€ précédemment) tout en réengageant des locataires sur des durées fermes.

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. A ce titre, il convient de noter qu'une procédure de partage permettant de sortir de cette indivision est actuellement en cours.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2015

Au 31 décembre 2015, les locaux suivants étaient vacants :

- LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) – RN 52 (45 m²)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m²)
- VILLENEUVE-LA GARENNE (92) – C.C Ilot du mail (47 m²)
- SAINT ETIENNE (42) – rue Léon Nautin (107 m²)
- MANOSQUE (04) – 50 rue Grande (45 m²)
- CLERMONT-FERRAND (63) – 23-25 av. des Etats-Unis (un appartement de 140 m² acquis vacant)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (un appartement de 110 m²)
- ALENCON (61) – 29-31 rue des Sieurs (un appartement de 85 m²)

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2015 s'établissent à 1 604 899 € contre 1 779 722 € en 2014.

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 autre contentieux 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 2015, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014	296 954 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	69 835 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2015	- 41 287 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2015	325 502 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2015 ont principalement porté sur :

- le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue de la Harpe à Evreux (27) pour 12 K€ ;
- des travaux de remise en état du logement vacant situé rue des Sieurs à Alençon (61) pour 10 K€ afin d'optimiser sa relocation ;
- des travaux de réfection de la toiture du local de la rue du jour à Paris (1^{er}) pour 9 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2016-2020 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2016 et 2017, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2018, 2019 et 2020, l'approche statistique par typologie d'actifs et par nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.



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

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Malgré la baisse du taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2015, le revenu par part est en hausse de près de 2% par rapport à l'exercice précédent, principalement grâce à l'effet en année pleine des acquisitions 2014 et au programme d'investissements actif de 2015. L'augmentation des charges immobilières non refacturables sur l'ensemble de l'année explique principalement la hausse des charges externes de l'exercice (+14 % en 2015).

Le résultat par part diminue en conséquence de 6,02 % pour s'établir à 27,68 € par part en 2015 contre 28,16 € en 2014.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	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	32,98	95,11%	35,75	97,15%	39,27	98,18%	38,96	98,31%	39,67	98,19%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,39	1,11%	0,29	0,80%	0,17	0,43%	0,15	0,38%	0,03	0,07%
Produits annexes	0,91	2,61%	0,76	2,05%	0,56	1,39%	0,52	1,32%	0,70	1,74%
Produits exceptionnels	0,40	1,16%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
TOTAL DES REVENUS	34,68	100,00%	36,80	100,00%	40,00	100,00%	39,63	100,00%	40,40	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	2,91	8,39%	3,22	8,74%	3,41	8,51%	3,35	8,45%	3,50	8,66%
Autres frais de gestion	3,83	11,05%	2,00	5,44%	3,25	8,13%	3,21	8,11%	2,86	7,07%
Entretien du patrimoine	1,43	4,14%	0,80	2,16%	0,36	0,91%	0,32	0,81%	0,93	2,30%
Charges locatives non récupérées	0,65	1,87%	0,86	2,33%	0,54	1,36%	0,79	1,99%	1,48	3,66%
Sous total CHARGES EXTERNES	8,83	25,46%	6,87	18,67%	7,57	18,92%	7,67	19,36%	8,76	21,69%
Charges financières	0,57	1,63%	1,79	4,85%	2,22	5,56%	2,30	5,80%	2,41	5,97%
Amortissements nets										
* patrimoine										
* autres										
Provisions	-0,53	-1,52%	0,21	0,58%	-1,97	-4,92%	1,50	3,78%	1,54	3,82%
Sous total CHARGES INTERNES	0,04	0,11%	2,00	5,43%	0,26	0,64%	3,80	9,59%	3,96	9,80%
TOTAL DES CHARGES	8,87	25,57%	8,87	24,11%	7,82	19,56%	11,47	28,94%	12,72	31,48%
RESULTAT COURANT	25,81	74,43%	27,93	75,89%	32,18	80,44%	28,16	71,06%	27,68	68,52%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux ⁽²⁾	24,00	69,21%	24,96	67,83%	28,80	71,99%	27,72	69,94%	27,00	66,83%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux	23,90	68,92%	24,86	67,56%	28,73	71,82%	27,66	69,80%	26,98	66,80%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	1,81	5,22%	2,97	8,07%	3,38	8,44%	0,44	1,12%	0,68	1,68%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	12,08		14,62		16,92		17,37		18,05	

* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin d (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]		
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%
2015	1 748 645 €	565 996 €	[155 694 €]	32,37%

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

Toutes choses égales par ailleurs, 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
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%
2015	595,76 €	607,54 €	647,00 €	659,94 €	4,70%	4,61%	4,33%	4,24%

(1) Par part de pleine jouissance

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

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

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

(5) Un dividende exceptionnel de 1,00 € par part a été versé le 15 décembre 2015.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à 28,00 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 4,14 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2014	2015	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin avril n
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin juillet n
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,60 €	6,60 €	Fin octobre n
Acompte 4 ^{ème} trimestre	7,92 €	7,20 €	Fin janvier n+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	3,00 €	1,00 €	15 décembre n
Dividende annuel par part	30,72 €	28,00 €	
Taux de distribution⁽²⁾	4,77%	4,24%	

(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 2015, soit 43 K€ contre 32 K€ en 2014, est de 30 jours à date de facture.



40 rue de la Lampe – Boulogne sur Mer (62)

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2015 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	12 059 327 €	- €	12 059 327 €
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	2 237 018 €	633 890 €	2 870 909 €
+ Emprunts	3 418 093 €	353 641 €	3 771 734 €
- Commission de souscription	- 888 207 €	- €	- 888 207 €
- Achat d'immeubles	- 16 090 564 €	- 936 680 €	- 17 027 244 €
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	- 2 180 659 €	- 130 382 €	- 2 311 041 €
- Dépôts et cautionnements	- 10 211 €	- 18 554 €	- 28 765 €
= Sommes restant à investir	- 1 455 203 €	- 98 084 €	- 1 553 287 €

(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.



270 avenue Daumesnil – Paris (12^{ème})

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, 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>	2015	2014
Résultat de l'exercice	1 231 882	1 253 372
Dotations nettes aux provisions	68 721	66 728
Capacité d'autofinancement	1 300 603	1 320 100
Variation du besoin en fonds de roulement	-102 548	-57 485
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 198 056	1 262 615
Achats d'immeubles	-1 078 995	-756 658
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité (et dividende exceptionnel)	987 447	105 000
Autres variations d'immobilisations	-5 717	0
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-97 265	-651 658
Collecte nette	0	0
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	0	0
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 314 278	-1 403 012
Nouveaux emprunts contractés	650 000	495 000
Remboursements d'emprunts	-296 359	-249 664
Variations des dépôts de garantie	-19 514	-20 553
Autres variations financières	961	590
Flux net de trésorerie lié aux financements	-979 189	-1 177 640
Variation de trésorerie	121 601	-566 683
Trésorerie d'ouverture	852 481	1 419 165
Trésorerie disponible en fin de période	974 082	852 481
Variation de trésorerie	121 601	-566 683



12 rue Jean Du Bellay – Paris (12^{ème})

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 2015.
- **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 2015, 100 % de la valeur vénale des immeubles repose sur des expertises obtenues de BNP Paribas Real Estate. S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 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	14 677 316	24 740 660	24 740 660
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 464 376		1 606 096
- Amortissements	-1 464 376		
- Provision pour gros entretiens	-325 502		
SOUS TOTAL	14 351 814	24 740 660	26 346 756
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	17 650	17 650	17 650
Immobilisations financières	11 171	11 171	11 171
Liquidités nettes à investir	-3 631 319	-3 631 319	-3 631 319
SOUS TOTAL	-3 602 498	-3 602 498	-3 602 498
Commission de souscription	742 388		1 977 762
- Amortissements	-742 388		
SOUS TOTAL	0	0	1 977 762
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 749 316	21 138 162	24 722 019
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	44 504	44 504	44 504
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2016 du solde du dividende 2015	241,54	474,97	555,50
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015	248,73	482,17	562,70

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

<i>En euros</i>	31/12/2014	31/12/2015	Δ 2015/2014
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	230,55	241,54	4,77%
Valeur de réalisation / part	443,06	474,97	7,20%
Valeur de reconstitution / part	518,82	555,50	7,07%
	Valeurs avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	238,47	248,73	4,30%
Valeur de réalisation / part	450,98	482,17	6,92%
Valeur de reconstitution / part	526,74	562,70	6,83%

FISCALITE

FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	41,58 €
- Frais et charges déductibles	:	12,85 €
- Intérêts d'emprunts	:	2,39 €
= Revenus fonciers nets	:	31,42 €
Produits financiers	:	0,03 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	27,00 €
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾</i>	:	1,00 €

⁽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 : 42,57 €

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 sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ces mécanismes conduisent à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

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 €.

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

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.



5 bis avenue d'Amsterdam – Valenciennes (59)

INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,84 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,67% et de rémunérations variables à hauteur de 30,33%. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 222 027 € en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

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 OPCV 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.

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

A la demande du Conseil de Surveillance, et pour remplacer la rubrique succincte du Conseil dans le BT, il est proposé à l'Assemblée Générale d'allouer un budget communication au Conseil de Surveillance d'un montant de 3 000 € pour l'année 2016, pour couvrir les frais d'impression et d'envoi, si besoin est, en cas d'information particulière vers les associés en dehors de l'assemblée générale. Un feuillet transmis par le Conseil à la société de gestion, pourra être adressé aux associés avec le BT, le budget servant à couvrir les frais d'impression et d'expédition.

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 2015 et des actions de gestion efficaces visant la relocation ou la vente d'actifs vacants ou peu rentables.

En 2016, la Société de Gestion entend continuer à optimiser le taux d'occupation financier et proposer une augmentation de capital mesurée, après concertation avec votre Conseil de Surveillance. Ceci permettra à CIFOCOMA 2 de poursuivre sa politique d'acquisition de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt dans la mesure où les taux d'intérêts demeurent à un niveau historiquement faibles.

La Société de Gestion signale que l'Autorité des Marchés Financiers a formulé des remarques sur la note d'information de votre SCPI portant principalement sur les opérations soumises à accord ou à avis du Conseil de Surveillance. Ces remarques font actuellement l'objet d'échanges entre votre Société de Gestion, les membres de votre Conseil de Surveillance et l'Autorité des Marchés Financiers et pourront, le cas échéant, conduire à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire en cas de nécessité d'ajuster les statuts. Les associés seront informés par la Société de Gestion en temps utile.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2015			Exercice N-1 31-déc-14
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F I M M O B I L I S E	Immobilisations Incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
	Terrains				
	Constructions locatives	14 951 523	274 207	14 677 316	14 094 643
	Agencements aménagements				
	Immobilisations en cours	17 650		17 650	
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations Financières				
	Dépôts et cautionnements versés	11 171		11 171	10 211
Autres immobilisations financières					
TOTAL		14 980 344	274 207	14 706 137	14 104 855
A C T I F C R E A N C E S	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	110 050		110 050	54 225
	Créances douteuses	200 415	133 596	66 820	46 985
	Locataires charges à rembourser	187 206		187 206	175 996
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	6 469		6 469	5 342
	Associés			0	
	Autres créances	69 214		69 214	130 199
	Trésorerie				
	Valeurs mobilières de placement				480 207
Disponibilités	973 980		973 980	372 274	
A N T	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance	2 543		2 543	399
TOTAL		1 549 878	133 596	1 416 282	1 265 627
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		16 530 222	407 803	16 122 419	15 370 482

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
C A P I T A L 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 -2 311 041 892 557 772 931 1 231 882 -1 201 410	6 809 112 4 555 284 -2 180 658 303 724 753 209 1 253 372 -1 233 651
TOTAL		10 749 316	10 260 392
	Provisions pour risques & charges Provisions pour gros entretiens	325 502	296 954
TOTAL		325 502	296 954
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	3 786 736 435 546 50 063 211 458 43 175 66 051 372 565 68 791 13 215	3 432 134 454 100 80 886 233 241 31 706 51 589 440 929 16 669 48 027 23 855
TOTAL		5 047 601	4 813 136
TOTAL GENERAL		16 122 419	15 370 482

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2015		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	14 677 316	24 740 660	14 094 643	23 255 408
Immobilisations en cours	17 650	17 650		
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	- 325 502		- 296 954	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 14 369 464	= 24 758 310	= 13 797 690	= 23 255 408
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	11 171	11 171	10 211	10 211
Créances				
Locataires et comptes rattachés	497 671	497 671	370 629	370 629
Autres créances	75 683	75 683	135 541	135 541
Provisions pour dépréciation des créances	- 133 596	- 133 596	- 93 423	- 93 423
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			480 207	480 207
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	973 980	973 980	372 274	372 274
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 222 282	- 4 222 282	- 3 886 234	- 3 886 234
Dettes d'exploitation	- 370 748	- 370 748	- 397 422	- 397 422
Dettes diverses	- 121 125	- 121 125	- 505 625	- 505 625
TOTAL II	= -3 289 245	= -3 289 245	= -3 513 841	= -3 513 841
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 543	2 543	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 13 215	- 13 215	- 23 855	- 23 855
TOTAL III	= -10 672	= -10 672	= -23 456	= -23 456
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 11 069 546	= 11 069 546	= 10 260 392	= 10 260 392
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	= 21 458 392	= 21 458 392	= 19 718 111	= 19 718 111

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

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 prime d'émission	-2 180 658		-130 382	-2 311 041
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	303 724		588 833	892 557
Réserves				
Report à nouveau	753 209	19 721		772 931
Résultat de l'exercice			1 231 882	1 231 882
Acompte sur dividende			-1 201 410	-1 201 410
Résultat de l'exercice n-1	1 253 372	-1 253 372		
Acomptes sur distribution n-1	-1 233 651	1 233 651		
TOTAL GENERAL	10 260 392	0	488 923	10 749 316

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N, clos le 31 décembre 2014
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 748 645	1 717 364
Charges facturées	240 335	152 054
Taxes locatives facturées		119 867
Produits annexes	31 317	23 224
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	25 050	57 875
Provisions pour gros entretiens	41 287	14 317
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert charges d'exploitation	130 382	79 608
Autres produits	16 684	16 674
Total des produits d'exploitation	2 233 700	2 180 985
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	1 232	6 654
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	1 232	6 654
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	2 234 932	2 187 639
Solde débiteur = perte		
Total général	2 234 932	2 187 639

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	240 335	271 922
Charges d'entretien du patrimoine locatif	39 859	16 451
Grosses réparations	41 287	14 317
Autres charges immobilières	25 942	18 669
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	155 694	148 985
Commissions souscription		
Frais d'acquisitions	130 382	79 608
Diverses charges d'exploitation	112 870	97 876
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	65 223	73 274
Provisions pour grosses réparations	69 835	65 647
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	14 224	45 136
Total des charges d'exploitation	895 652	831 886
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	107 398	102 381
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	107 398	102 381
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
Impôt sur les bénéfices		
TOTAL DES CHARGES	1 003 050	934 267
Solde créditeur = bénéfice	1 231 882	1 253 372
Total général	2 234 932	2 187 639

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 capitalisation du revenu. 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 2015, tous les actifs ont 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 2015 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 (14 677 316 €), nets des amortissements (274 207 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 11 171 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 110 050 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 200 415 €, provisionnés à hauteur de 133 596 €. 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 187 206 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 211 458 €, 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 (6 469 €), correspondant à la TVA déductible (1 964 €) et à la TVA sur factures non parvenues (4 535 €) ;
- de créances diverses pour 69 214 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	0 €
- Disponibilités en banque :	973 890 €

- **Dettes**

Dettes financières :	4 222 282 €
- Emprunts auprès des établissements de crédit	3 771 734 €
- Intérêts courus non échus	15 002 €
- Dépôts de garantie	435 546 €

Dettes d'exploitation :	370 548 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	50 063 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	211 458 €
- Dettes fournisseurs	43 175 €
- Dettes fiscales / TVA	66 051 €

Dettes diverses :	441 356 €
- Comptes courants marché secondaire	43 370 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	321 385 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	7 811 €
- Crédoeurs divers (trop perçus)	0 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	68 791 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	Mouvements En 2015	Mouvements Depuis l'origine
Prime d'émission en début de période	2 374 626	
Augmentation des primes d'émission	0	4 555 284
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations et amortissement	-130 382	-2 311 041
- Commission de souscription		
Solde de la prime d'émission à fin 2015	2 244 244	2 244 244

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

Au 31 décembre 2015, 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 2014	303 724 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2015	633 337 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 44 504 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	892 557 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat ressort à :	1 231 882 €
- 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 :	- 320 231 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	30 274 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	14 405 191	936 680	390 348	14 951 523
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	10 211	1 811	851	11 171
	14 415 402	938 491	391 199	14 962 694

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Amortissements immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	310 548		36 340	274 207
Agencements				
Provision sur créances				
Créances douteuses	93 423	65 223	25 050	133 596
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	296 954	69 835	41 287	325 502
	700 924	135 057	102 677	733 305

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 748 645 €
- les charges refacturées :	128 085 €
- les taxes refacturées :	112 251 €
- les produits annexes :	31 317 €
- les autres produits :	16 684 €
- les produits financiers :	1 232 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (8 250 €), aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (12 420 €) et à un remboursement d'excédent de taxe foncière (10 647 €) 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 2015.

• Charges immobilières

Charges immobilières :	321 359 €
- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	240 335 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	<i>128 085 €</i>
- <i>dont taxes récupérables :</i>	<i>112 251 €</i>
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	39 859 €
- les gros travaux et réparations :	41 287 €
- le poste « autres charges immobilières » :	25 942 €
- <i>dont taxes (foncières et bureaux) non récupérables :</i>	<i>24 300 €</i>
- <i>dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) :</i>	<i>1 643 €</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 2015 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 155 694 €.

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 2015 à :

- frais de souscription :	0 €
- frais d'achat du patrimoine :	130 382 €

Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment de :

Diverses charges d'exploitation :	112 870 €
- honoraires d'expertise immobilière :	18 673 €
- honoraires du Commissaire aux Comptes :	16 940 €
- honoraires du dépositaire :	9 554 €
- honoraires divers :	11 734 €
- frais d'actes et de contentieux :	19 069 €
- frais postaux :	8 261 €
- annonces et insertions :	1 321 €
- autres frais bancaires :	11 370 €
- jetons de présence :	2 300 €
- Contribution Economique Territoriale (CET) :	3 885 €
- frais de voyages et déplacements :	2 406 €

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 3 885 € au titre de 2015.

• 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 65 223 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 25 050 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 14 217 € (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 69 835 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 41 287 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 14 224 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables (14 217 €).

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec 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 2015, 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 2015

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 2015</i>			<i>Au 31 décembre 2014</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	14 117 515	23 829 660	9 712 145	13 571 183	22 375 408	8 804 225
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	570 000	40 000	530 000	551 000	21 000
Habitations	304 009	341 000	36 991	304 009	329 000	24 991
Bureaux	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 951 523	24 740 660	9 789 137	14 405 191	23 255 408	8 850 217

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

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE
AU 31 DECEMBRE 2015**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (1) m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	91	05/01/1978	74 852	1 601	76 453
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Mlle BALLOIR Valérie Riboulet Bernard	82 55	09/08/1978 09/08/1978	55 425	2 637	58 062 0
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilôt Pouchet	Crédit du Nord	130	17/01/1979	95 948	2 157	98 105
TRESSES	33370	Galerie Marchande le Bourg	Bensoudane Tress"Bar Libre	24 80 82	11/08/1980 11/08/1980 11/08/1980	82 318	1 753	84 071 0 0
VILLENNEUVE LA GARENNE	92390	C.C Ilot du Mail	Libre	47	02/02/1981	39 637	808	40 445
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Le Bigado	61	05/04/1981	60 980	16 769	77 749
ABBEVILLE	80100	Centre Commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	132	02/07/1981	60 172	1 677	61 849
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creserfi	89	29/07/1982	96 348	19 818	116 166
PARIS	75011	40 rue Faiderbe	Appartis'immo	110	03/08/1982	93 832	13 111	106 943
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/1983	89 963	14 788	104 751
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/1983	114 337	21 876	136 213
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	59	31/03/1983	51 985	562	52 547
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Kids Gallery Optic	56	06/05/1983	101 379	19 015	120 393
PARIS	75011	6 avenue de la République	Myl	191	11/05/1983	198 252	39 637	237 889
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/1983	174 097	4 269	178 365
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/1983	121 959	2 897	124 856
PARIS	75015	17 rue Falguière	SARL Rab	54	30/01/1984	83 153		83 153
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	84	30/01/1984	65 553	1 768	67 321
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/1984	249 833	5 793	255 626
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/1984	104 580	3 522	108 102
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Demon	220	05/04/1984	121 959	3 750	125 709
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/1984	123 484	24 270	147 754
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Awalcom	64	14/06/1984	166 124	32 868	198 992
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	RN 152	Lagoon perssing Libre Da silva Pereira	56 45 19	27/07/1984 27/07/1984 27/07/1984	98 596		98 596 0 0
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	SARL Menildis	63	19/09/1984	130 319	26 526	156 845
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	30	02/10/1984	87 548	17 760	105 309
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Chez Maissa	34	02/10/1984	63 052	12 839	75 891
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	46	29/10/1984	75 959	15 855	91 814

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (1) m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	H2O Scoop Line	176 143	14/11/1984 14/11/1984	426 857		426 857 0
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Big Château rouge Etoile Coiffure Tamount Damonde Jacques	61 48 46 68	20/12/1984 20/12/1984 20/12/1984 20/12/1984	159 100	30 571	189 670 0 0 0
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Labo Star Services	30	26/12/1984	117 046	23 858	140 904
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Max Affaires	54	06/05/1986	151 958	30 717	182 674
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	58	14/09/1989	131 106		131 106
PARIS	75007	56 rue de Babylone	Le soleil de naple	57	13/01/2005	270 000	16 990	286 990
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	Healthyt Bar	47	22/02/2005	230 000	14 365	244 365
PARIS	75003	34 rue Notre Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Société Kilikio	49	22/11/2005	260 000	17 700	277 700
INDIVISION NICOLAS								
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	3	05/09/2007	48 367		48 367
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle	Nicolas	2	05/09/2007	32 556		32 556
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg	Nicolas	3	05/09/2007	36 968		36 968
PARIS	75017	1 rue de Chazelles	Nicolas	3	05/09/2007	40 306		40 306
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart	Nicolas	3	05/09/2007	26 992		26 992
PARIS	75014	151 rue d'Alesia	Nicolas	4	05/09/2007	47 670		47 670
PARIS	75015	199 rue de la Convention	Nicolas	3	05/09/2007	39 748		39 748
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard	Nicolas	3	05/09/2007	43 530		43 530
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil	Nicolas	5	05/09/2007	128 978		128 978
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy	Nicolas	4	05/09/2007	43 256		43 256
PARIS	75016	66 avenue Kléber	Nicolas	3	05/09/2007	45 142		45 142
PARIS	75016	64 rue de Passy	SAS Jules	6	05/09/2007	257 330		257 330
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4	05/09/2007	20 224		20 224
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet	Nicolas	2	05/09/2007	21 157		21 157
PARIS	75018	50 rue Damrémont	Nicolas	2	05/09/2007	17 735		17 735
PARIS	75019	98 rue de Flandre	Nicolas	4	05/09/2007	26 602		26 602
ASNIERES	92600	1 rue Bokanowski	Nicolas	3	05/09/2007	22 168		22 168
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nerat	Nicolas	3	05/09/2007	22 612		22 612
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri	Nicolas	3	05/09/2007	14 565		14 565
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès	Nicolas	3	05/09/2007	39 868		39 868
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon	Nicolas	7	05/09/2007	21 805		21 805
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris	Nicolas	4	05/09/2007	14 026		14 026
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	23 549		23 549

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
INDIVISION NICOLAS (suite)								
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue	Nicolas	6	05/09/2007	29 073		29 073
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marches	Nicolas	5	05/09/2007	17 689		17 689
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse	Nicolas	2	05/09/2007	10 936		10 936
MEUDON	92190	7 place des Arts	Eurostore 5	3	05/09/2007	9 574		9 574
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4	05/09/2007	15 227		15 227
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	21 108		21 108
ORSAY	91400	6 rue Boursier	Nicolas	5	05/09/2007	16 144		16 144
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle	Nicolas	3	05/09/2007	15 699		15 699
SCEAUX	92330	198 rue Houdan	Nicolas	3	05/09/2007	18 715		18 715
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle	Nicolas	4	05/09/2007	9 335		9 335
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud	Nicolas	4	05/09/2007	26 446		26 446
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville	Nicolas	4	05/09/2007	31 113		31 113
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	179	09/07/2009	522 350	4 806	527 156
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquière	SARL Oligomes	115	09/07/2009	127 570	1 220	128 790
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	120	10/12/2010	470 000	62 102	532 102
SENS	89100	54 Grande Rue	EOVI - MCD Mutuelle	73	27/12/2010	400 000	53 300	453 300
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	392	29/12/2010	530 000	11 130	541 130
PARIS	75011	57 rue Popincourt	SARL CD 22 Baobab SARL	48 47	17/06/2011 17/06/2011	510 000	61 858	571 858
DUNKERQUE	59140	39-41 place Emile Bollaert	LBDR Optique	91	07/07/2011	290 000	41 084	331 084
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	Binette	269	30/09/2011	325 000	51 626	376 626
MELUN	77000	19 rue Amboise	Zhengyao Lin & Yuanyuan Chen	116	17/01/2012	200 000	25 242	225 242
VIENNE	38200	36 rue Marchande	Espace Coiffure	37	18/01/2012	97 500	16 030	113 530
VIENNE	38200	36 rue Juiverie	SAS Les Caprices de Marie	88	18/01/2012	160 000	20 484	180 484
LENS	62300	25 boulevard Basly	BMC Libre	96 110	25/01/2012 25/01/2012	357 159 114 841	55 031	527 031
LILLE	59000	71-73 rue des arts	Ozar	43	25/01/2012	343 000	38 591	381 591
ALENCON	61000	29-31 rue des Sieurs 29-31 rue des Sieurs	SAS Voodoo Libre	75 85	30/03/2012	206 737 93 263	43 232	343 232
QUIMPER	29000	21 rue Saint Francois	Sephora	189	29/06/2012	675 000	76 550	751 550
SAINT ETIENNE	42000	6 rue Léon Nautin	Libre	107	10/08/2012	245 000	30 010	275 010
PARIS	75004	12 rue Jean du Bellay	Sakthi	44	28/09/2012	350 000	42 304	392 304
CHOISY LE ROI	94600	2 Place Pierre Sémard	M. Ferhat SAIKI (Enseigne Le Départ)	144 63 8	24/10/2012	194 095 84 789 11 116	35 417	325 417
THIONVILLE	57100	7 Rue de la vieille porte	SARL Chrisco (Enseigne MARESE)	53	21/12/2012	200 000	21 597	221 597

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT NAZAIRE	44600	95 avenue de la République	SARL Agence Directe d'Approvisionnement d'Articles Professionnels	68	28/12/2012	152 500	20 724	173 224
BOULOGNE SUR MER	62200	40 Rue de la lampe	SARL Flower's Rain	60	31/01/2013	265 000	33 492	298 492
RENNES	35000	36 Rue Vasselot	SARL FDC	109	02/08/2013	360 000	44 707	404 707
CANNES	06400	46 Bld Carnot	SARL Gaytech	32	31/10/2013	150 000	18 397	168 397
MANOSQUE	04100	50 Rue Grande	Libre	45	31/01/2014	148 000	13 544	161 544
NICE	06000	5 Rue Cassini	Gastaud Ludovic	50	02/07/2014	223 000	20 400	243 400
RENNES	35000	11 quai Chateaubriand	SAS Option Interim Molière	83	17/12/2014	325 000	48 000	373 000
HYERES	83400	3 place Massillon	SARL Vinal	85	03/04/2015	173 000	22 660	195 660
PARIS	75012	270 avenue Daumesnil	SARL Daumesnil Fleurs	25	07/05/2015	188 680	27 316	215 996
CLERMONT-FERRAND	63000	23-27 avenue des Etats-Unis	Marionnaud Lafayette Libre	252 140	29/07/2015 29/07/2015	575 000	80 996	655 996
TOTAL				7 334		14 951 523	1 464 376	16 415 899

(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 ORDINAIRE du 2 juin 2016

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 Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises en mars 2015, juin 2015, novembre 2015, février 2016, mars 2016 et avril 2016 afin d'examiner la situation à l'instant T, la gestion et les comptes de l'exercice 2015 et la révision de nos statuts demandée par l'AMF.

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 2015 et les perspectives 2016.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2015, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve.

Comptes 2015 :

Le résultat de l'exercice 2015 ressort à 1 231 882 € contre 1 253 372 € en 2014.

Ce recul s'explique principalement par l'augmentation des charges d'exploitation et des charges immobilières en partie due à des régularisations de charges et de taxes non refacturables.

Malgré la baisse du taux d'occupation moyen qui s'établit à 96.24% en 2015 (contre 97.07% en 2014), les revenus locatifs sont en hausse de +1.8% par rapport à l'exercice précédent, ceci s'expliquant par la politique active qui a été menée en matière d'investissement en 2014 et 2015.

Enfin la progression des charges financières et des dotations aux provisions a aussi pesé sur le résultat qui s'établit au 31 décembre 2015 à 27.68€ par part contre 28.16 € par part en 2014 soit une baisse de 1.7%.

L'encours de la dette au 31 décembre 2015 s'élève à 3 771 734 € constitué à 80% d'emprunts à taux fixe et 20 % 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 155 694 €, conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes et faisant l'objet de la 11^{ème} résolution.

Dividende ordinaire :

Le dividende versé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 27,00 € par part (hors dividende exceptionnel de 1,00 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) en baisse de 2.6 % par rapport au dividende ordinaire versé au titre de l'exercice précédent.

C'est donc un montant de 1 201 410 € 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 2015 à 803 403 € (après affectation du résultat 2015).

Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré de l'exercice, le dividende global (ordinaire et exceptionnel) procure un rendement de 4,24 % contre 4,77 % en 2014.

Nous vous rappelons que :

- Votre Assemblée Générale est souveraine dans toutes les décisions prises par elle. - Votre Conseil de Surveillance est votre représentant permanent devant la Société de Gestion.

- Le mandat de la société de gestion est renouvelable devant vous, chaque année.

Avis sur les votes :

La majorité du conseil donne son avis favorable sur l'ensemble des résolutions mais pour les 11^{ème} et 18^{ème} résolutions, voici nos commentaires :

11^{ème} résolution : renouvellement du mandat de Sofidy avec ses commissions

La majorité du Conseil de Surveillance aurait préféré que la 11^{ème} résolution soit scindée en deux afin d'isoler dans une résolution séparée la commission d'arbitrage.

La présentation de cette 11^{ème} résolution ne laisse pas le choix aux associés pour se prononcer sur ladite commission.

Pour cette raison, la majorité du conseil a désapprouvé la 11^{ème} résolution dans sa présentation.

Cependant le renouvellement du mandat du gérant est présenté dans cette même résolution, il convient à tout un chacun, de réfléchir aux conséquences de son vote.

18^{ème} résolution : budget de communication

Au cours de la réunion du 18 février, la majorité du conseil avait entériné un réel budget de communication dont disposerait le conseil à son gré, comme créé partout ailleurs dans d'autres SCPI, pour une vie sociale active et sans contrainte.

La société de gestion préfère que le conseil continue de disposer d'une tribune, par le biais d'une feuille indépendante, qui lui sera confiée pour impression et envoi dans l'enveloppe du BTI ou, si nécessité, hors BTI.

La formulation de cette résolution est, en l'occurrence, proposée par le gérant, pour autoriser des frais supplémentaires liés à la mission du conseil de surveillance. Il s'agira d'une dépense maximum de 3000€ pour 2016.

Assemblée générale extraordinaire en perspective pour la rentrée 2016

Une assemblée générale extraordinaire était initialement prévue pour le 5 avril 2016 puis le 2 juin 2016 par notre gérant dans le but de réviser nos statuts conformément à une demande de l'AMF.

Lors de notre réunion officielle du 3 novembre 2015, l'unanimité des 6 membres présents de votre conseil, a souhaité une intervention, auprès de l'AMF, de votre nouvelle Présidente, Hélène Karsenty, élue à l'unanimité des présents suite à la démission du 8 octobre 2015 de l'ancien président.

Votre Présidente, soutenue par l'unanimité des 6 membres du conseil présents, a contesté le bien-fondé d'une telle demande en se basant sur un article de loi protecteur L214-99.

Dans sa réponse, l'AMF a maintenu cette demande mais n'a pas désavoué sa pertinence et pour cause, l'article est très clair et permet au conseil de soumettre à son autorisation certaines opérations qu'ils jugent fondamentales.

Nous aurons l'occasion d'y revenir pleinement avec l'historique des actions de votre conseil, sur un rapport spécial pour l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Vu les circonstances exceptionnelles mais surtout très graves de cette demande de révision de nos statuts par l'AMF, lors de la réunion du 25 avril 2016, l'assemblée générale extraordinaire a été repoussée à l'unanimité des présents et représentés pour la rentrée 2016.

Election pour 3 postes de membres du conseil de surveillance

Les mandats de trois Conseillers arrivent à échéance.

Deux membres, M. Charles Coulon et André Guitard sollicitent leur renouvellement. A noter qu'ils ont effectué un travail assidu.

M. D. Arboucalot ne sollicite pas de renouvellement.

D'autres candidats se présentent mais seuls seront élus les 3 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 pour éviter des frais d'une nouvelle convocation.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 28 avril 2016

Hélène KARSENTY
Président du Conseil de Surveillance de CIFOCOMA 2

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015, 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 2015 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 2 mars 2016

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015

1) Commissions de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le **2 juin 2014** et à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du **2 juin 2014** 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 2015, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge, **une rémunération totale pour SOFIDY de 155 694,00 € HT**.

2) Commissions de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du **2 juin 2014** 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 2015.**

3) Commissions sur arbitrages

Conformément à la douzième résolution de l'assemblée générale Mixte du **1 juin 2015** qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée au titre des cessions d'immeubles qui interviendraient en 2015 moyennant une commission sur arbitrage 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 »

Au titre de l'exercice 2015, 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 dixième résolution de l'assemblée générale du **2 juin 2014** qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission égale à **3 % HT** du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

Paris, le 2 mars 2016

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 JUN 2016

EN ASSEMBLEE GENERALE 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 2015, 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 2015 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 2015	1 231 882,25 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>772 930,55 €</u>
Total Bénéfice distribuable	2 004 812,80 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 201 410,05 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 803 402,75 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 27,00 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 44 504,00 € 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 15 décembre 2015 sous forme d'un versement de 1,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2015 en sa quinzième 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 2015, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 241,54 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 474,97 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 555,50 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve dans le cadre de l'autorisation donnée par la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2015, la cession intervenue en 2015 des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 633 337,22 € (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 633 337,22 €.

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 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 renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir consulté le 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 2016.

TREIZIEME 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 consulté le Conseil de Surveillance.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

QUATORZIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2016, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

SEIZIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Denys ARBOUCALOT,
- Monsieur Charles COULON,
- Monsieur André GUITARD, Vice - Président.

Monsieur Charles COULON, et Monsieur André GUITARD sollicitent le renouvellement de leur mandat. Monsieur ARBOUCALOT n'ayant pas fait acte de candidature, trois mandats de membres du Conseil sont à pourvoir.

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

- Monsieur Nicolas JEZIC,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- Monsieur Christophe JAUNAY,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Marc GALLET,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Charles DUPUY LE DANTEC,
- Monsieur Pierre FABRE,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Frédéric LAIR,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur André GUITARD,
- Monsieur Charles COULON.

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 2018.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale alloue un budget communication au Conseil de Surveillance d'un montant de 3 000 € pour l'année 2016, pour couvrir les frais d'impression et d'envoi, si besoin est, en cas d'information particulière vers les associés en dehors de l'assemblée générale.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

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