



CIFOCOMA 2

---

# RAPPORT ANNUEL 2017





# ÉDITORIAL

## BONNE RÉSISTANCE DANS UNE PÉRIODE COMPLIQUÉE

Votre SCPI a connu une année 2017 au cours de laquelle il s'est avéré nécessaire de clarifier une situation juridique et réglementaire qui avait amené la société de gestion de CIFOCONA 2 à démissionner de ses fonctions fin 2016.

La mésentente entre associés a aussi été un élément perturbateur qui au final n'a que des retombées négatives pour chacun des associés.

Nous avons repris la gestion de votre SCPI en octobre 2017, le transfert de gestion s'est déroulé durant le quatrième trimestre et nous avons pris connaissance de la situation de chacun de vos actifs immobiliers.

L'activité de l'année a été marquée par deux arbitrages, notamment la sortie de l'indivision du portefeuille des boutiques Nicolas dont CIFOCONA 2 détenait 4,40 %.

La situation locative se maintient à un bon niveau avec trois relocations au cours de l'exercice, et la valeur du patrimoine a augmenté de 1,3 %.

Néanmoins, la taille de votre SCPI la rend fragile et limite ses possibilités de développement dans un environnement économique pourtant favorable, c'est pourquoi nous vous proposerons à l'automne de fusionner CIFOCONA 2 avec sa « cousine » CIFOCONA.

C'est un projet structurant qui doit permettre à votre patrimoine de s'adapter aux évolutions du monde du commerce et de la distribution et de retrouver une dynamique de croissance dans un marché très concurrentiel. La majorité de votre Conseil de surveillance s'est déclaré favorable à cette démarche et nous souhaitons qu'elle recueille une large adhésion de votre part.

Il est temps de tourner la page des difficultés passées et de travailler ensemble à la valorisation de votre patrimoine dans l'avenir.

**Gilles CHAMIGNON**

Directeur Général



**CIFOCOMA 2**

## SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE

### **Assemblée Générale Mixte** 14 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ État du patrimoine	13
■ Variation des capitaux propres	14
■ Compte de résultat	15
■ Annexe aux comptes	16
■ Tableaux complémentaires	21
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	23
■ Rapport du Conseil de surveillance	26
■ Rapports du Commissaire aux comptes	29
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	32
■ Texte des résolutions	33



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE – EXERCICE 2017

---

## SCPI

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Hélène KARSENTY

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

#### MEMBRES

L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

Yves-Pascal BING

SOPADEV représentée par Claude BON

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

Serge BLANC

André GUITARD

Laurent LESDOS

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

Gérard LAPLASSE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** François PROVENCHERE

**Suppléant :** Éric YAVROUYAN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

**Président du Conseil d'Administration :** Julien RENAUD-PERRET

**Directeur Général :** Gilles CHAMIGNON

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

**Suppléant :** Jean-Christophe GEORGHIOU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

# CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017



**CAPITAL SOCIAL NOMINAL 6 809 112 €**



**775 ASSOCIÉS**

Nombre de parts en circulation **44 504**

Prix d'exécution\* moyen annuel **497,56 €**

Prix acheteur correspondant **540,35 €**

\*Prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente (prix perçu par le vendeur)



## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

### Valeur de réalisation

Montant total **21 700 639 €**

Montant par part **488 €**

### Valeur de reconstitution

Montant total **25 456 129 €**

Montant par part **572 €**



## PERFORMANCES

### Taux de rendement interne (TRI)

10 ans **10,17 %**

5 ans **4,60 %**

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

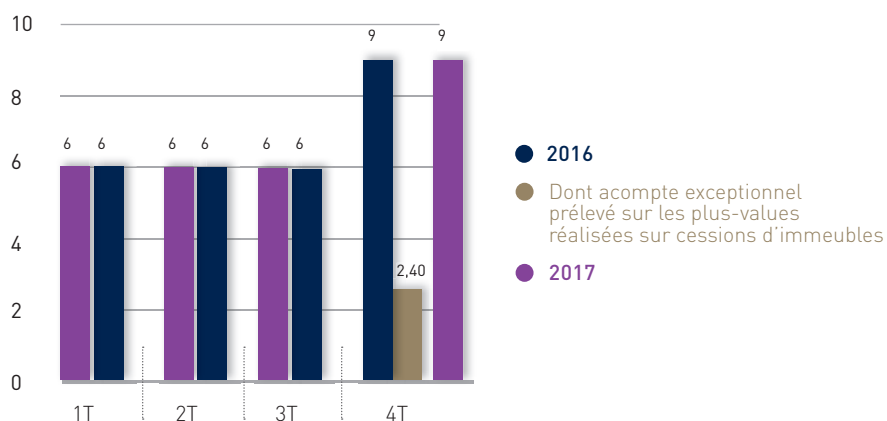
**5 %**

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.



## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part



# CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017



## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

64

Nombre de lots\*

72

Nombre de baux\*\*

63

Surface totale non pondérée

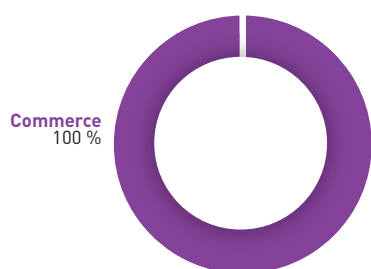
7 741 m<sup>2</sup>

\*Unité locative louée ou non louée \*\*Unité locative louée



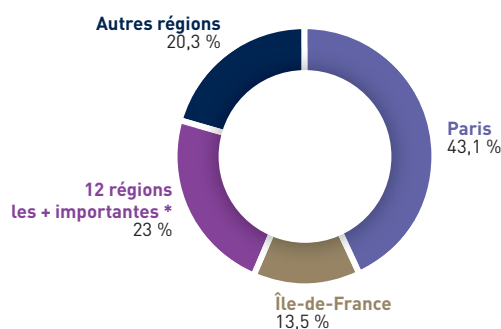
## RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

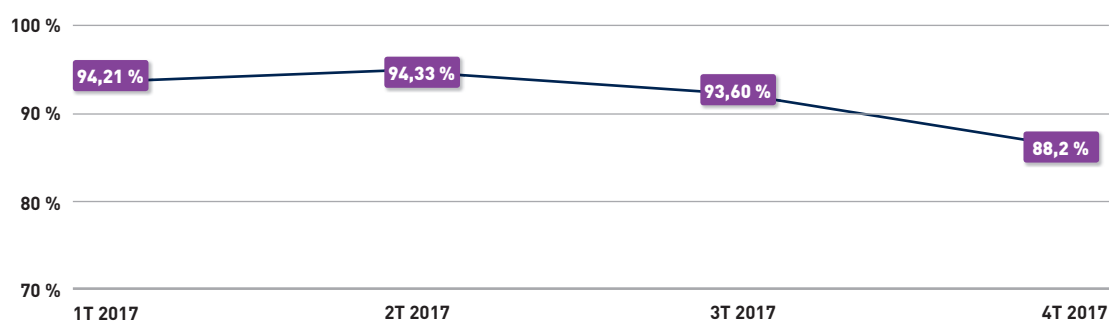
(exprimée en valeur HD)



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



## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2017\*



\* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Nous soumettrons *in fine* à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

## Préambule

Le présent rapport de gestion concernant l'année 2017 a été établi par Paref Gestion, en charge de la gestion de votre SCPI depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, à partir d'éléments fournis par la précédente société de gestion.

En effet, après la décision de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017 de confier la gestion de votre SCPI à Paref Gestion, Sofidy a continué à gérer Cifocoma jusqu'au 30 septembre 2017.

En tant que nouveau gestionnaire, nous avons été amenés à réaliser une opération vérité, en accord avec le Conseil de surveillance, à travers la réalisation de 2 audits, l'un sur les comptes et l'autre sur le patrimoine de Cifocoma.

## RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2 % en 2017. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le PIB de la France a finalement crû de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises. Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3<sup>ème</sup> trimestre de façon inattendue à 9,7 % de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens, affiche une hausse d'1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. À 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc.). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

### MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Île-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2<sup>ème</sup> place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI /

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

## MARCHÉ EN RÉGIONS

2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euros en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25 % par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euros. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliard d'euros.

Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750 M€, +20 %), Aix/Marseille (345 M€, +119 %), Lille (284 M€, +29 %), Toulouse (238 M€, +97 %) et Nice/Sophia (80 M€, +42 %). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42 %), Nantes (95 M€, -30 %) et Strasbourg (41 M€, -25 %). Ces baisses sont principalement dues à un manque de produits sur le marché.

## MARCHÉ DES COMMERCE

Fait inédit depuis 2014, l'activité du commerce de détail conclut l'année 2017 sur une note négative (-0,2 % par rapport à 2016) selon la dernière enquête PROCOS. Le fort repli de l'activité survenu au mois d'octobre (-12,7 %) n'a pu être rattrapé sur la fin d'année, malgré une bonne performance en novembre. Géographiquement, le commerce en périphérie résiste mieux, avec une activité stable d'une année sur l'autre. Le centre-ville marque quant à lui le pas avec un chiffre d'affaires en baisse de 0,6 %, fortement impacté par les résultats des boutiques de pieds d'immeubles, en retrait d'1,2 % sur l'année.

Selon cette même étude, le recul de la fréquentation dans les commerces spécialisés a continué en 2017 (-1 %), représentant cependant la plus faible baisse observée depuis cinq ans après des chutes de -6,1 % en 2016 et de -3,1 % en 2015. La province est la principale victime de ce repli avec une baisse de -2 % en centre-ville et une baisse de -0,7 % en périphérie. En revanche, la région Île-de-France a connu une évolution positive en 2017, réalisant une hausse de sa fréquentation pour la première fois en cinq ans : en centre-ville (+0,7 %) et en périphérie (+0,5 %).

Malgré la hausse du volume de surface de plancher commercial autorisé (+5,5 %) et celui des surfaces en cours de développement (+5,6 %), le niveau de construction est bien inférieur à ceux enregistrés au début des années 2010. La périphérie reste toujours largement majoritaire avec plus de 87 % des surfaces en projet. Les opérations de parcs d'activités dominent (2,8 millions de m<sup>2</sup>), suivies des centres commerciaux (1,7 million de m<sup>2</sup>).

Pour Paris et les grandes métropoles régionales, grâce au léger excès de la demande sur l'offre, les valeurs locatives restent stables. Pour les meilleurs emplacements de centre-ville, les axes « prime », le dynamisme de la demande et la rareté des locaux disponibles permettent de maintenir les valeurs locatives à des niveaux élevés. Certaines enseignes, comme FOOT LOCKER, APPLE et BUGATTI, sont prêtes à déboursier d'importantes sommes pour bénéficier d'un emplacement d'exception, gage d'une visibilité et d'une fréquentation accrues.

Le pied d'immeuble demeure l'actif privilégié des investisseurs. Ainsi, le commerce de pied d'immeuble conserve la 1<sup>ère</sup> place, concentrant 52 % des volumes engagés sur le marché des commerces en 2017, soit 1,9 milliard d'euros. Notons la part prépondérante de quelques grandes transactions de portefeuilles (« Solstice », « Héritage ») et d'actifs prime parisiens (LANVIN, FENDI, KIKO). Ces trois transactions supérieures à 100 M€ concentrent 39 % des montants engagés en commerces dans Paris intra-muros. En régions, les investisseurs ont privilégié les métropoles régionales les plus importantes. On cite par exemple l'acquisition

du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg pour 291 M€ ou encore celle du centre commercial « Saint-Aubin » à Nancy pour 162 M€.

Concernant les projets, 2017 a connu un pic de livraison après une année 2016 particulièrement atone. La majorité des livraisons sont intervenues entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Au total, près de 205 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales auront vu le jour en 2017, dont 55 % d'extension. Quant aux valeurs locatives, les tendances constatées ces derniers mois traduisent une solide résistance des valeurs locatives dans les plus grands centres commerciaux régionaux, qui restent des valeurs refuge pour les principales enseignes du marché. Cependant, pour les autres centres, les valeurs locatives se négocient à la baisse.

Les grandes et moyennes surfaces de périphérie continuent d'afficher des performances en hausse. Leur activité a augmenté de +0,3 % sur un an. Par ailleurs, plus de 470 000 m<sup>2</sup> de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques ont été inaugurés en 2017. Ce volume des ouvertures a augmenté en 2017, motivé par un nombre toujours important d'opérations et par la production d'ensembles de grande taille tel que « Promenade de Flandre » à Roncq (60 000 m<sup>2</sup>), « Shopping Promenade Cœur Picardie » à Amiens (40 000 m<sup>2</sup>), ainsi que l'ouverture des premières unités du parc de « La Sucrerie » à Abbeville (30 000 m<sup>2</sup>), etc.

Concernant le marché de l'investissement, faute de produits significatifs, le commerce est celui qui a le plus souffert avec 3,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en repli de -29 % comparé à 2016. Si cette baisse de résultats peut paraître significative, elle reste cependant à nuancer. D'une part, les investissements en commerce ont été particulièrement actifs et étaient très nettement au-delà de la moyenne ces 3 dernières années. D'autre part, avec 3,7 milliards d'euros investis, 2017 se positionne près de la moyenne de long terme (3,8 milliards d'euros) et reste parmi les meilleures performances constatées entre 2008 et 2014.

Aucun mouvement de taux n'a été constaté fin 2017. Ces derniers demeurent ainsi à des niveaux historiquement bas : 2,75 % pour les commerces de centre-ville, 4,00 % pour les centres commerciaux, et 4,75 % pour les retail-parks. Dans le cas d'actifs performants, idéalement localisés, ultra sécurisés, voire innovants, il n'est pas rare de constater des rendements en dessous des valeurs « prime » de référence, et ce, tous types d'actifs confondus.

En 2017, le segment des petites transactions (inférieures à 30 M€) enregistrait des résultats similaires aux années précédentes. 144 transactions se sont signées sur ce segment, représentant un montant de 900 millions d'euros. Les investissements de taille intermédiaire (entre 30 et 100 M€) restent aussi dans leur dynamique habituelle, avec des résultats autour d'1 Md€. En 2017, le manque d'offre concernant les produits significatifs (supérieurs à 100 M€), ont eu un impact sur les 3 premiers trimestres de l'année avant le retour de ce type de transactions en fin d'année. Au total, 8 transactions de plus de 100 millions d'euros se sont signées en 2017, dont 5 uniquement sur le 4<sup>ème</sup> trimestre.

Sources : Jones Lang Lasalle – BNP Paribas Real Estate

## RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2017 a été marqué par une reprise de la gestion de votre SCPI par les équipes de Paref Gestion au 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Deux arbitrages ont été réalisés sur l'exercice. Le 20 septembre 2017, un lot de 86 m<sup>2</sup> de la Galerie marchande Le Bourg à Tresses (33) pour 115 K€ dégageant une plus-value de 79 K€ et le 31 août 2017, la quote-part de l'indivision du portefeuille de boutiques Nicolas (propriétaire indivis à hauteur de 4,40 %) pour 1 472 K€ dégageant une plus-value de 117 K€.

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. En outre, Cifocoma 2 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 23 831 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale (23 831 K€) est en légère hausse, soit +1,3 % par rapport à fin 2016 (23 616 K€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

### EMPRUNTS

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, il a été procédé à un remboursement anticipé de cinq emprunts pour un montant de 515 K€. Le capital restant dû des emprunts à la fin de l'exercice est de 2,8 M€ contre 3,6 M€ à fin 2016.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 11,6 % (14,4 % en 2016). Un détail de l'endettement est présenté en note 8 en page 18 de l'annexe.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 1<sup>er</sup> juin 2017 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 8 M€.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 88,2 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 92,6 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 86,8 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

*\*La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.*

### VACANTS

Au 31 décembre 2017, 9 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 022 m<sup>2</sup> dont 937 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Blanquefort (33), Courbevoie (92), Dunkerque (59), Vienne Marchande (38), Quimper (29), Saint-Étienne (42), Thionville (57), et Manosque (04) et 85 m<sup>2</sup> à usage d'habitation situé à Alençon (61). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Cifocoma 2.

### BAUX SIGNÉS

3 baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 172 m<sup>2</sup>.

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Paris 1 <sup>er</sup> / Naima's Agency	Commerce	17/02/2017	15 000 €	37 m <sup>2</sup>
Paris 19 <sup>ème</sup> / BH SCOOTER	Commerce	26/09/2017	15 600 €	46 m <sup>2</sup>
Vienne (38) / FD PIL	Commerce	03/03/2017	12 847 €	89 m <sup>2</sup>

\*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

### PERSPECTIVES 2018

Une perspective de développement doit être envisagée pour Cifocoma 2 afin d'animer le marché secondaire et que ceux qui ont besoin de céder leurs parts puissent trouver un acquéreur plus aisément. Dans ce contexte, un rapprochement avec une autre SCPI afin d'atteindre une taille critique sans impacter le rendement à terme est l'un de nos axes de réflexions. Nous travaillons avec votre Conseil de surveillance sur ces thèmes.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma 2 n'a pas fait varier son capital en 2017, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 44 504 parts pour un montant de 6,8 M€.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2017, le capital de la SCPI étant fermé.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

217 parts ont été échangées en 2017, soit 0,49 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le prix d'exécution moyen est de 497,56 €, soit un prix acheteur correspondant de 540,35 €.

Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2017 était de 529,47 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 470 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2017, il reste 573 parts à la vente. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	Trimestre I			Trimestre II		
	31/01/2017	28/02/2017	31/03/2017	28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	529,47		519,34	519,15	510	499
Prix acheteur correspondant (€)	575		564	563,80	553,86	541,91
Nombre de parts échangées	55		3	1	2	3

	Trimestre III			Trimestre IV		
	31/07/2017	31/08/2017	29/09/2017	31/10/2017	30/11/2017	29/12/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	492,63	490	476,98		469	470
Prix acheteur correspondant (€)	535	532,14	518		509,33	510,42
Nombre de parts échangées	4	4	3		40	102

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2017.

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	11 230 848 €	252 €	10 835 171 €	243 €
Valeur de réalisation (2)	21 700 639 €	488 €	21 522 979 €	484 €
Valeur de reconstitution (3)	25 456 129 €	572 €	25 379 868 €	570 €

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, de résolutions soumises à votre approbation.

## AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 1 151 749 €.

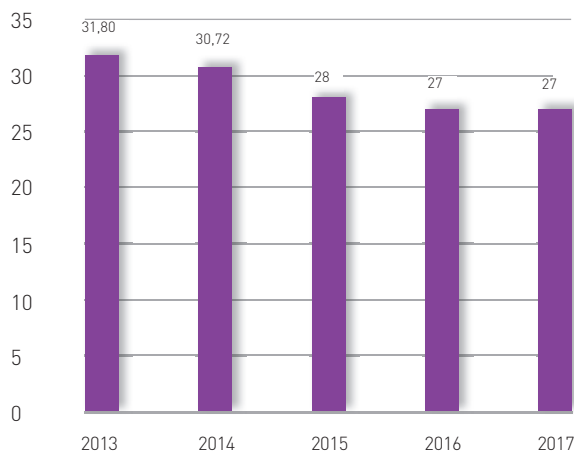
Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

<b>Résultat 2017</b>	<b>1 151 749 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	<b>1 201 608 €</b>
<b>Prélèvement sur le report à nouveau</b>	<b>-49 859 €</b>
<b>Report à nouveau au 01/01/2017</b>	<b>803 403 €</b>
Affectation résultat 2016	7 632 €
Affectation résultat 2017	-49 859 €
Impact changement de méthode	250 929 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 012 105 €</b>

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dividende distribué sera de 27 € identique à 2016.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 31,80 € en 2013, 30,72 € en 2014, 28 € en 2015, 27 € en 2016 et 27 € en 2017.

## DIVIDENDE ANNUEL



5 derniers exercices

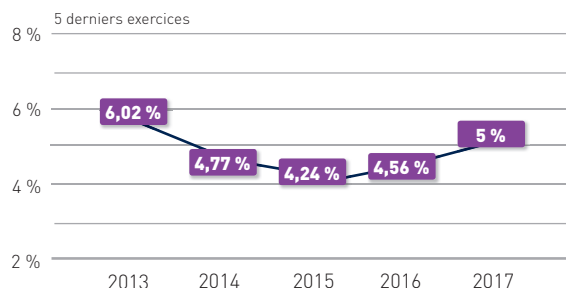
# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 497,56 €. Le résultat total distribué de 27 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année, soit 540,35 €.

*Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n*

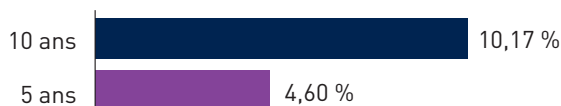


### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,60 % et 10,17 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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



Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

## CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

La société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

### MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE SOFIDY ET DE PAREF GESTION

Au 30 septembre 2017, les honoraires de gestion de Sofidy passés en charges sont de 107 784 € et une commission d'arbitrage de 38 906 €. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, les honoraires passés en charges au titre de la commission de gestion de Paref Gestion sont de 29 789 € (8,85 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets).

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

1 679 479 euros, soit 87 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

258 000 euros, 13 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales :

Le Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (Comptabilité, Commercial, Juridique, Investissement, Asset et Property Management).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 740 956 €.

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

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



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent :
  - 1) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;
  - 2) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
  - 3) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de Paref Gestion et veille au respect, par Paref Gestion, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 22,41 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 28,68 € pour l'année 2017.

La valeur IFI de la part de CIFOcoma 2 s'élève à 457,76 €.

## RAPPEL

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

## VIE SOCIALE

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'expert avait initialement été nommé lors de l'assemblée générale du 4 juin 2013 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017. Compte tenu de la fin du mandat de la société de gestion Sofidy au 30 septembre 2017, cette dernière a décidé de ne renouveler le mandat de l'expert externe en évaluation que pour une année par voie d'avenant. Il est en conséquence proposé à la présente assemblée générale ordinaire de procéder à son renouvellement pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Hélène KARSENTY
- Jacqueline SOLSONA
- Yves-Pascal BING
- Claude BON
- Serge BLANC
- André GUITARD
- Laurent LESDOS
- André LAPLASSE

Les mandats suivants arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale :

- Jacqueline SOLSONA
- Yves-Pascal BING
- Claude BON

(cf. Nomination des membres du Conseil de surveillance en page 28)

### DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du Dépositaire issues de la réglementation, à savoir la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

# ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)		+			
Amortissements droits réels		-			
Concessions		+			
Amortissements concessions		-			
Constructions sur sol d'autrui		+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		-			
Terrains et constructions locatives	1	+	13 494 209	23 831 000	14 769 340
Immobilisations en cours		+			25 088 240
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-			
Gros entretiens	2	-	-133 000		-368 908
Provisions pour risques et charges		-			
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3	+			
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-			
Provisions pour risques et charges		+			
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>			13 361 209	23 831 000	14 400 432
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4	+			
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		+			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-			
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>			-	-	-
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés		+			
Associés capital souscrit non appelé		+			
Immobilisations incorporelles		+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		+			
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-			
<b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	5	+	732 340	732 340	450 317
Autres créances	6	+	21 499	21 499	67 316
Provision pour dépréciation des créances	5	-	-184 972	-184 972	-157 123
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement		+		350 081	350 081
Fonds de remboursement		+			
Autres disponibilités	7	+	1 468 678	1 468 678	538 403
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>			2 037 545	2 037 545	1 248 994
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
		-			
<b>DETTES</b>					
Dettes financières	8	-	-3 144 792	-3 144 792	-3 992 490
Dettes d'exploitation	9	-	-393 889	-393 889	-352 998
Dettes diverses	9	-	-587 993	-587 993	-438 406
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>			-4 126 674	-4 126 674	-4 783 895
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	9	+	586	586	399
Produits constatés d'avance	9	-	-41 818	-41 818	-30 760
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+			
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>			-41 232	-41 232	-30 361
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>			11 230 848	10 835 170	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			21 700 639		21 522 978

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		6 809 112			6 809 112
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion		4 555 284			4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-2 326 694		1 021	-2 325 674
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3</b>	986 433		193 587	1 180 020
<b>RÉSERVES</b>					
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4</b>	803 403	7 632	250 929	1 061 964
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5</b>	<b>1 102 290</b>	<b>-1 102 290</b>	<b>1 151 749</b>	<b>1 151 749</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>	-1 094 658	1 094 658	-1 201 608	-1 201 608
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 835 170</b>	<b>-</b>	<b>395 678</b>	<b>11 230 848</b>

## HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	2 775 638	3 602 690
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

# COMPTE DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	1	+	1 565 964	1 629 164
Charges facturées	2	+	255 528	249 065
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes	1	+	3 779	30 491
Reprises de provisions	3	+	60 106	82 626
Transfert de charges immobilières		+		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>			<b>1 885 376</b>	<b>1 991 346</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits		-	-255 528	-249 065
Travaux de gros entretiens	4	-	-9 339	-26 894
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-	-38 004	-46 431
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	-	-22 528	-70 300
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	-	-80 449	-79 260
Autres charges immobilières	7	-	-25 697	-24 256
Charges d'intérêts des emprunts	8	-	-78 584	-103 040
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>			<b>-510 129</b>	<b>-599 245</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)</b>			<b>1 375 247</b>	<b>1 392 102</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		
Transfert de charges d'exploitation	9	+	8 073	40 353
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		+		
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>			<b>8 073</b>	<b>40 353</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Commission de la société de gestion	10	-	-137 573	-144 794
Charges d'exploitation de la société	11	-	-67 483	-113 788
Diverses charges d'exploitation	12	-	-26 679	-78 173
Dotations aux amortissements d'exploitation		-		
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation		-		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>			<b>-231 735</b>	<b>-336 755</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)</b>			<b>-223 662</b>	<b>-296 403</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dividendes des participations non contrôlées		+		
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+	68	879
Reprises de provisions sur charges financières		+		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>			<b>68</b>	<b>879</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-		
Dépréciations		-		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>			<b>68</b>	<b>879</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels		+	97	5 712
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>			<b>97</b>	<b>5 712</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles		-		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>			<b>97</b>	<b>5 712</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>			<b>1 151 749</b>	<b>1 102 290</b>

# ANNEXE AUX COMPTES





## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement n° 2016-03 homologué le 7 juillet 2016, ce règlement remplace le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998. Les principaux changements se sont portés sur la provision pour gros entretiens (PGE) et sur la présentation des états financiers (les dotations et reprises de PGE, les intérêts d'emprunts et les créances douteuses sont dorénavant classés en résultat de l'activité immobilière).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

## PLACEMENTS IMMOBILIERS

### 1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

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

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

Il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du loyer. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers est en page 23.

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				-
Terrains et constructions	15 033 290		-1 294 578	13 738 712
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction				-
Autres		16 098		16 098
<b>TOTAL</b>	<b>15 033 290</b>	<b>16 098</b>	<b>-1 294 578</b>	<b>13 754 810</b>
Amortissements	263 950		3 349	260 601
	<b>14 769 340</b>			<b>13 494 210</b>

### 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Seuls les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE) est déterminé au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et est imputé en report à nouveau. L'impact net sur le report à nouveau s'est élevé à +251 K€ dont 118 K€ de dotation à la PGE et 369 K€ de reprise de la PGR.

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses provisionnelles sur N+1	11 579		133 000		11 579	133 000
Dépenses provisionnelles sur N+2	106 400				106 400	
Dépenses provisionnelles sur N+3						
Dépenses provisionnelles sur N+4						
Dépenses provisionnelles sur N+5						
<b>TOTAL</b>	<b>117 979</b>		<b>133 000</b>		<b>117 979</b>	<b>133 000</b>

# ANNEXE AUX COMPTES

## 3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2017.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2017.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 est de 732 K€.

Les créances douteuses, pour 350 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 185 K€. La dotation de l'exercice s'est élevé à 80 K€ et la reprise à 53 K€.

#### CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	382 528	221 804
Créances douteuses	349 812	228 513
Dépréciation des créances locataires	-184 972	-157 123
<b>TOTAL</b>	<b>547 368</b>	<b>293 194</b>

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Évolution des dépréciations	157 123	80 449	52 600	184 972
<b>TOTAL</b>	<b>157 123</b>	<b>80 449</b>	<b>52 600</b>	<b>184 972</b>

### 6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après.

#### AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	1 628	9 467
Syndics	16 822	12 986
Autres débiteurs	3 049	44 862
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>21 499</b>	<b>67 316</b>
Charges constatées d'avance	586	399
<b>TOTAL</b>	<b>22 085</b>	<b>67 715</b>

## 7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à 1 469 K€ contre 888 K€ au 31 décembre 2016.

## 8. Dettes financières

Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2017 s'élève à 2 768 K€. 821 K€ ont été remboursés sur l'exercice, dont 515 K€ de remboursements anticipés de 5 emprunts.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 369 K€.

#### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	2 775 638	3 602 690
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>2 775 638</b>	<b>3 602 690</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>369 154</b>	<b>389 801</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 144 792</b>	<b>3 992 490</b>

#### ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>				
Emprunts amortissables	251 652	998 678	898 353	2 148 683
Emprunts «in fine»				-
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	69 534	285 260	272 162	626 955
Emprunts «in fine»				-
<b>TOTAL</b>	<b>321 186</b>	<b>1 283 938</b>	<b>1 170 514</b>	<b>2 775 638</b>

#### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	2 775 638	3 602 690
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>2 775 638</b>	<b>3 602 690</b>

#### CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXES

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
Rue Popincourt - Paris 340 K€	217 498	3,89	17/06/2026
Bd Basly/Rue des Arts - Lens/Lille 400 K€	188 310	3,56	25/01/2022
Rue aux Sieurs - Alençon 160 K€	74 835	3,49	30/03/2022
Rue Léon Nautin - Saint-Étienne 130 K€	67 353	3,47	10/08/2022
Rue Jean du Bellay - Paris 160 K€	82 501	3,27	28/09/2022
Av. de la République - Saint-Nazaire 100 K€	72 584	3,70	28/12/2027
Rue de la Lampe - Boulogne-sur-Mer 150 K€	84 774	3,25	31/01/2023
Rue Vasselot - Rennes 280 K€	214 863	3,49	02/08/2028
Bd Carnot - Cannes 100 K€	63 428	2,90	31/10/2023
Rue Grande - Manosque 100 K€	65 784	2,85	03/02/2024
Rue Cassini - Nice 150 K€	105 760	2,80	02/07/2024
Quai Châteaubriand - Rennes 245 K€	203 763	2,77	17/12/2029
Place Massillon - Hyères 120 K€	102 696	2,25	03/04/2030
Av. Daumesnil - Paris 130 K€	111 005	2,05	07/05/2030
Av. des États-Unis - Clermont 400 K€	347 534	2,05	29/07/2030
Avenue Jean Jaurès - Lyon 150 K€	139 024	1,85	16/09/2031
<b>TOTAL</b>	<b>2 141 711</b>		

## 9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les locataires créditeurs correspondent aux provisions sur charges facturées.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer.

Le compte État pour 109 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les autres créditeurs se composent des opérations en cours sur le marché secondaire et des charges à payer.

Le 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende 2017 s'élève à 401 K€.

Les produits constatés d'avance concernent des loyers et charges facturés d'avance.

### AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créditeurs	298 324	246 817
Fournisseurs et comptes rattachés	9 846	50 063
État et autres collectivités	108 794	56 118
Autres créditeurs	164 381	134 051
Dividendes	400 536	304 354
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>981 882</b>	<b>791 404</b>
Produits constatés d'avance	41 818	30 760
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>1 023 700</b>	<b>822 163</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (153 €) et la prime d'émission. Le capital s'élève à 6,8 M€.

#### 2. Prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

À la fin de l'exercice, un total de 2,3 M€ de commissions de souscription et de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission.

#### 3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Deux ventes ont été réalisées sur l'exercice. Le 20 septembre 2017, un lot de la Galerie marchande Le Bourg à Tresses pour 115 K€ dégageant une plus-value de 79 K€ et le 31 août 2017, la quote-part de l'indivision du portefeuille de boutiques Nicolas (propriétaire indivis à hauteur de 4,40 %) pour 1 472 K€ dégageant une plus-value de 117 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 1,2 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins-values
À nouveau au 1 <sup>er</sup> janvier 2017				986 433
Ventes 2017				
Immeuble Tresses - Galerie marchande Le Bourg Lot 9	115 000	36 406		78 594
Indivision Nicolas	1 472 240	1 355 464		116 776
Sorties d'immobilisation		1 783		-1 783
<b>TOTAL</b>	<b>1 587 240</b>	<b>1 393 653</b>	<b>-</b>	<b>1 180 020</b>

### 4. Report à nouveau

Après affectation du résultat 2016 et une augmentation de 251 K€ du fait de l'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens, le report à nouveau s'élève à 1 062 K€. Après affectation du résultat 2017, le solde du report à nouveau au 31 décembre 2017 sera de 1 012 K€.

### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 1 151 749 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 1 201 608 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016, soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 1 102 290 €

Distribution = 1 094 658 €

Le solde en report à nouveau = 7 632 €

## COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

### RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 1,57 M€ contre 1,63 M€ pour 2016 en légère baisse. Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée perçus.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 256 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 153 K€ et les taxes (impôts fonciers) pour 103 K€.

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 7,6 K€. Cette information est développée ci-avant (note 2 page 17). Et à une reprise pour créances douteuses de 52,6 K€.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 303 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 165 K€, de gros entretiens pour 9 K€ et taxes pour 129 K€), ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires.

# ANNEXE AUX COMPTES

## 5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 23 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant (note 8 page 18).

## 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 80 K€.

## 7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic et les assurances pour 26 K€.

## 8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 79 K€ (103 K€ pour 2016), cette baisse est due au remboursement anticipé de cinq emprunts le 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Un détail des dettes financières est fourni ci-avant (note 8 page 18).

## RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### 9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

### 10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 137,6 K€ (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers), la charge de l'exercice est répartie entre Sofidy 107,8 K€ pour les 3 premiers trimestres et Paref Gestion 29,8 K€ pour le 4<sup>ème</sup> trimestre)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 39 K€ (de 2,5 % du montant du prix de vente, facturée par Sofidy)
- Commission de pilotage des travaux : 0 €
- Commission sur mutation des parts : 0 €

### 11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 18 K€, du dépositaire pour 12 K€, d'avocats pour 11 K€, techniques, relocation et d'expertises pour 21 K€ et les impôts et taxes pour 5 K€.

### 12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 15 K€, les jetons de présence pour 2 K€, les services bancaires pour 10 K€.

## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est de 68 €.

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 97 €.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 10 ci-dessus.

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

## RÉSULTAT PAR PART

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en baisse par rapport à 2016.  
Le résultat par part s'établit à 25,88 € par part en 2017 contre 24,77 € en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	39,27	98,18	38,96	98,31	40,00	99,01	37,29	99,60	35,19	99,24
Produits des participations contrôlées										
Produits financiers	0,17	0,43	0,15	0,38	0,03	0,07	0,02	0,05	0,00	0,00
Produits divers (2)	0,56	1,39	0,52	1,31	0,37	0,92	0,13	0,35	0,27	0,76
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>40,00</b>	<b>100,00</b>	<b>39,63</b>	<b>100,00</b>	<b>40,40</b>	<b>100,00</b>	<b>37,44</b>	<b>100,00</b>	<b>35,46</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	3,41	8,51	3,35	8,45	3,50	8,66	3,25	8,68	3,09	8,72
Autres frais de gestion (3)	3,25	8,13	3,21	8,10	2,86	7,08	3,83	10,23	2,12	5,97
Charges locatives et entretien du patrimoine	0,91	2,27	1,11	2,80	2,41	5,97	1,77	4,71	1,64	4,63
Charges financières	2,22	5,56	2,30	5,80	2,41	5,97	2,32	6,20	1,77	4,98
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,79</b>	<b>24,48</b>	<b>9,97</b>	<b>25,16</b>	<b>11,18</b>	<b>27,67</b>	<b>11,17</b>	<b>29,82</b>	<b>8,61</b>	<b>24,29</b>
<b>AMORTISSEMENT NET</b>										
Patrimoine										
Autres										
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	1,04	2,59	1,15	2,91	0,64	1,59	0,98	2,61	0,51	1,43
Autres	-3,00	-7,51	0,35	0,87	0,90	2,22	0,52	1,40	0,46	1,29
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-1,97</b>	<b>-4,92</b>	<b>1,50</b>	<b>3,79</b>	<b>1,54</b>	<b>3,81</b>	<b>1,50</b>	<b>4,01</b>	<b>0,96</b>	<b>2,72</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>7,82</b>	<b>19,56</b>	<b>11,47</b>	<b>28,94</b>	<b>12,72</b>	<b>31,49</b>	<b>12,67</b>	<b>33,83</b>	<b>9,58</b>	<b>27,01</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>32,18</b>	<b>80,44</b>	<b>28,16</b>	<b>71,06</b>	<b>27,68</b>	<b>68,51</b>	<b>24,77</b>	<b>66,17</b>	<b>25,88</b>	<b>72,99</b>
Variation report à nouveau	3,38		0,44		0,68		0,17		-1,12	
Variation autres réserves										
Revenus distribués	28,80		27,72		27,00		24,60		27,00	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>	

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y compris prime d'émission	11 364 396	0	11 364 396
Cessions d'immeubles	2 651 866	1 275 130	3 926 996
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	986 433	193 587	1 180 020
Bénéfice hors plus-values de cession	1 102 290	49 459	1 151 749
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	803 403	258 561	1 061 964
Variation des dettes à long terme	3 992 490	-847 698	3 144 792
Variation des dettes à court terme	822 164	201 536	1 023 700
Dotations nettes aux provisions	526 031	-208 059	317 972
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>22 249 075</b>	<b>922 515</b>	<b>23 171 590</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	17 421 205	0	17 421 205
Commissions de souscription	888 207	0	888 207
Frais d'acquisition	1 438 487	-1 021	1 437 467
Variation des valeurs réalisables	518 031	236 394	754 425
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	1 094 658	106 950	1 201 608
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>21 360 589</b>	<b>342 323</b>	<b>21 702 912</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>888 485</b>	<b>580 192</b>	<b>1 468 678</b>
Passif exigible	-822 164	-201 536	-1 023 700
Variation des valeurs réalisables	518 031	236 394	754 425
Solde du dividende	-294 740	-105 796	-400 536
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>289 613</b>	<b>509 254</b>	<b>798 867</b>



# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2017 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
6 809 112	775

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	462,76	585,70	595,76	550,64	529,47
Prix d'exécution moyen annuel	479,04	593,46	607,54	545,26	497,56
Prix acheteur correspondant	465,13	644,50	659,94	592,15	540,35
Dividende versé au titre de l'année **	31,80	30,72	28,00	27,00	27,00
Rentabilité de la part en %	6,02	4,77	4,24	4,56	5,10
Report à nouveau cumulé par part	16,92	17,37	18,05	18,22	22,74

\* 5 derniers exercices

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

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

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2017
Nombre de parts échangées
217

Ordres en cours au 31/12/2017		
Nombre de parts à la vente	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
573	0	0

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	443	1,59	1 mois	10	308
2014	388	0,91	1 mois	16	127
2015	322	0,73	1 mois	141	77
2016	435	1,09	1 mois	293	311
2017	217	0,49	1 mois	0	0 **

\* 5 derniers exercices

\*\* Il s'agit des seules rémunérations facturées par Paref Gestion. Nous n'avons pas d'information sur le montant facturé par Sofidy.

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS - LOURMEL	Rue de Lourmel	janv-78	Commerce	123	74 852		74 852	
33	BLANQUEFORT	Centre commercial de la Renney	août-78	Commerce	137	55 425		55 425	
TOTAL ACQUISITIONS 1978					260	130 277	640 000	130 277	630 000
92	CLICHY	Boulevard Victor Hugo Ilot Pouchet	janv-79	Commerce	260	95 948		95 948	
TOTAL ACQUISITION 1979					260	95 948	420 000	95 948	420 000
33	TRESSES	Galerie Marchande Le Bourg	août-80	Commerce	108	45 736		82 318	
TOTAL ACQUISITION 1980					108	45 736	180 000	82 318	280 000
75	PARIS - MALESHERBES	Boulevard Malesherbes	avr-81	Commerce	65	60 980		60 980	
80	ABBEVILLE	Centre commercial de la ZAC du Sud Est	juil-81	Commerce	132	60 172		60 172	
TOTAL ACQUISITIONS 1981					197	121 151	670 000	121 151	670 000
60	BEAUVAIS	Rue Buzenval	juil-82	Commerce	136	96 348		96 348	
75	PARIS - FAIDHERBE	Rue Faidherbe	août-82	Commerce	131	93 832		93 832	
TOTAL ACQUISITIONS 1982					267	190 180	660 000	190 180	650 000
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	Boulevard Beaumarchais	janv-83	Commerce	91	89 963		89 963	
75	PARIS - JOUR	Rue du Jour	mars-83	Commerce	115	114 337		114 337	
44	SAUTRON	Rue de Bretagne	mars-83	Commerce	59	51 985		51 985	
75	PARIS - LAURISTON	Rue Lauriston	mai-83	Commerce	57	101 379		101 379	
75	PARIS - RÉPUBLIQUE	Avenue de la République	mai-83	Commerce	238	198 252		198 252	
75	PARIS - CAULAINCOURT	Rue Caulaincourt	mai-83	Commerce	69	174 097		174 097	
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Rue des Louviers	juil-83	Commerce	84	121 959		121 959	
TOTAL ACQUISITIONS 1983					713	851 972	4 470 000	851 972	4 210 000
75	PARIS - FALGUIÈRE	Rue Falguière	mai-84	Commerce	69	83 153		83 153	
92	CLAMART	Avenue Jean Jaurès	janv-84	Commerce	84	65 553		65 553	
92	COURBEVOIE	Avenue Marceau	févr-84	Commerce	305	249 833		249 833	
56	SAINT-NOLFF	Place de la Mairie	avr-84	Commerce	200	104 580		104 580	
49	BRAIN-SUR-L'AUTHION	Centre commercial l'Eglantine	avr-84	Commerce	270	121 959		121 959	
92	BOULOGNE-BILLANCOURT	Rue Vieux Pont Sèvres	mai-84	Commerce	132	123 484		123 484	
75	PARIS - ALIGRE	Rue d'Aligre	juin-84	Commerce	83	164 340		166 124	
75	PARIS - MÉNILMONTANT	Rue de Ménilmontant	sept-84	Commerce	125	130 319		130 319	
75	PARIS - RICHELIEU	Rue Richelieu	oct-84	Commerce	37	87 548		87 548	
75	PARIS - AVRON	Rue d'Avron	oct-84	Commerce	60	63 052		63 052	
75	PARIS - SIMON BOLIVAR	Avenue Simon Bolivar	oct-84	Commerce	46	75 959		75 959	
59	LILLE - SAINT-MAURICE	Parvis Saint-Maurice	nov-84	Commerce	319	426 857		426 857	
94	VITRY-SUR-SEINE	Avenue du 8 Mai 1945	déc-84	Commerce	201	159 100		159 100	
75	PARIS - SAINT-DOMINIQUE	Rue Saint-Dominique	déc-84	Commerce	38	117 046		117 046	
TOTAL ACQUISITIONS 1984					1 969	1 972 784	5 035 000	1 974 567	4 890 000
75	PARIS - MAGENTA	Boulevard Magenta	mai-86	Commerce	94	151 958		151 958	
TOTAL ACQUISITION 1986					94	151 958	410 000	151 958	410 000
78	LE CHESNAY	Rue de Glatigny	sept-89	Commerce	62	131 106		131 106	
TOTAL ACQUISITION 1989					62	131 106	160 000	131 106	160 000
75	PARIS - BABYLONE	Rue de Babylone	janv-05	Commerce	57	270 000		270 000	

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS - JOUFFROY D'ABBANS	Rue Jouffroy d'Abbans	févr-05	Commerce	36	230 000		230 000	
75	PARIS - NOTRE-DAME DE NAZARETH	Rue Notre-Dame de Nazareth	nov-05	Commerce	49	260 000		260 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					142	760 000	1 320 000	760 000	1 305 000
06	LE CANNET	Boulevard Carnot	juil-09	Commerce	179	522 350		522 350	
13	FOS-SUR-MER	Centre commercial La Jonquière	juil-09	Commerce	115	127 570		127 570	
TOTAL ACQUISITIONS 2009					294	649 920	743 000	649 920	763 000
59	VALENCIENNES	Avenue d'Amsterdam	déc-10	Commerce	120	470 000		470 000	
89	SENS	Grande Rue	déc-10	Commerce	71	400 000		400 000	
21	BEAUNE	Rue de Savigny	déc-10	Commerce	392	530 000		530 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					583	1 400 000	1 480 000	1 400 000	1 470 000
75	PARIS - POPINCOURT	Rue Popincourt	juin-11	Commerce	95	510 000		510 000	
59	DUNKERQUE	Place Émile Bollaert	juil-11	Commerce	70	290 000		290 000	
27	ÉVREUX	Rue de la Harpe	sept-11	Commerce	269	325 000		325 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					433	1 125 000	1 270 000	1 125 000	1 250 000
77	MELUN	Rue Ambroise	janv-12	Commerce	114	200 000		200 000	
38	VIENNE - MARCHANDE	Rue Marchande	janv-12	Commerce	65	97 500		97 500	
38	VIENNE - JUIVERIE	Rue Juiverie	janv-12	Commerce	89	160 000		160 000	
62	LENS	Boulevard Basly	janv-12	Commerce	226	472 000		472 000	
59	LILLE - ARTS	Rue des Arts	janv-12	Commerce	82	343 000		343 000	
61	ALENÇON	Rue des Sieurs	mars-12	Commerce	160	300 000		300 000	
29	QUIMPER	Rue Saint-François	juin-12	Commerce	236	675 000		675 000	
42	SAINT-ÉTIENNE	Rue Léon Nautin	août-12	Commerce	108	245 000		245 000	
75	PARIS - JEAN DU BELLAY	Rue Jean du Bellay	sept-12	Commerce	44	350 000		350 000	
94	CHOISY-LE-ROI	Place Pierre Semard	oct-12	Commerce	214	290 000		290 000	
57	THIONVILLE	Rue de la Vieille Porte	déc-12	Commerce	53	200 000		200 000	
44	SAINT-NAZAIRE	Avenue de la République	déc-12	Commerce	57	152 500		152 500	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					1 448	3 485 000	3 680 000	3 485 000	3 830 000
62	BOULOGNE-SUR-MER	Rue de la Lampe	janv-13	Commerce	81	265 000		265 000	
35	RENNES	Rue Vasselot	août-13	Commerce	109	360 000		360 000	
06	CANNES	Boulevard Carnot	oct-13	Commerce	29	150 000		150 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					219	775 000	790 000	775 000	780 000
04	MANOSQUE	Grande Rue	janv-14	Commerce	45	148 000		148 000	
06	NICE	Rue Cassini	juil-14	Commerce	50	223 000		223 000	
35	RENNES	Quai Châteaubriand	déc-14	Commerce	83	325 000		325 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					178	696 000	648 000	696 000	668 000
83	HYÈRES	Place Massillon	avr-15	Commerce	85	173 000		173 000	
75	PARIS - DAUMESNIL	Avenue Daumesnil	mai-15	Commerce	25	188 680		188 680	
63	CLERMONT-FERRAND	Avenue des États-Unis	juil-15	Commerce	321	575 000		575 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					431	936 680	1 015 000	936 680	1 010 000
69	LYON	Avenue Jean Jaurès	juin-16	Commerce	80	220 000		220 000	
TOTAL ACQUISITION 2016					80	220 000	240 000	220 000	220 000
TOTAL					7 739	13 738 712	23 831 000	13 777 077	23 616 000

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

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France hors Paris	1 457	1 436 983	3 210 000	1 436 983	3 170 000
12 régions les + importantes *	1 596	3 763 423	5 083 000	3 800 005	5 123 000
Autres régions	4 686	8 538 306	15 538 000	8 540 089	15 323 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 739</b>	<b>13 738 712</b>	<b>23 831 000</b>	<b>13 777 077</b>	<b>23 616 000</b>
Commerce	7 739	13 738 712	23 831 000	13 777 077	23 616 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 739</b>	<b>13 738 712</b>	<b>23 831 000</b>	<b>13 777 077</b>	<b>23 616 000</b>

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

## CESSION 2017

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente	Valeur HD 2016		Date de vente
							Comptable	Estimée	
						K€	K€	K€	
33	TRESSES	Galerie Marchande Le Bourg - Lot 9	août-80	Commerce	86	115	37	124	sept-17
PORTEFEUILLE BOUTIQUES NICOLAS			sept-17	Commerce		1 472	1 256	1 472	août-17

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Cette année 2017, pour laquelle nous vous présentons ci-dessous notre rapport annuel des comptes et de l'activité, a été marquée au 1<sup>er</sup> octobre 2017, par le changement de notre gérance au profit de Paref Gestion dont le mandat a été attribué lors de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2017.

Votre Conseil s'est réuni à 5 reprises sur 2017 et en mars 2018 pour la présentation des comptes 2017 et la gestion locative ainsi que les résolutions soumises aux associés pour l'Assemblée Générale de juin 2018.

Vous avez été éclairé par nos communications directes envoyées simultanément avec le Bulletin trimestriel.

Nous vous rappelons ci-dessous les grandes lignes de 2017 :

- Le rétablissement de nos statuts en mars 2017 par « contrainte » de l'AMF avec une approbation de 77 %, lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 mars 2017 qui a mis un point final à l'incertitude qui planait sur la continuité de la gestion. Le risque d'une confrontation juridique d'une durée indéterminée a été évité d'autant plus que, tous les gérants sérieux contactés exigeaient la clarification de notre situation vis-à-vis de l'AMF.

- Le transfert de la gestion en octobre 2017 avec principalement des difficultés sur la remise à plat des dossiers de la gestion locative parvenus sous un format non accessible à l'enregistrement sur ordinateur. Ce qui a empêché Paref Gestion de nous présenter à l'époque un résumé complet de l'activité de notre SCPI au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

- La sortie tant attendue de l'indivision Nicolas pour laquelle nous avons reçu 1,4 M€.

- La stratégie patrimoniale par rapport à l'enjeu internet pour notre SCPI Cifocoma 2 investie en petits locaux de commerces.

En effet, la complémentarité des deux SCPI CIFOcoma 1 et 2 devrait permettre leur rapprochement au bénéfice d'une puissance financière accrue, mieux adaptée aux cibles d'investissements que justifie l'évolution rapide du commerce et de ses besoins en murs. Nous vous rappelons que 75 % de l'année 2017 ont été gérés par Sofidy.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

L'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 23 831 K€ contre 23 616 K€ en 2016. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en légère hausse, soit +1,3 %.

## COMPTES 2017

Le résultat de l'exercice 2017 est de 1 151 749 € contre 1 201 608 € en 2016.

Ce recul s'explique principalement par :

- Les ventes de Tresses et de Nicolas à Paris et donc la perte de loyer d'environ 49 K€ mais nous enregistrons en contrepartie une augmentation de notre stock de plus-values de 194 K€.
- Une baisse du taux d'occupation moyen qui s'établit à 92,6 % contre 93,97 % en 2016.

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens a imputé au report à nouveau 251 K€ le portant à 1 062 K€ avant imputation de 2017.

Les charges financières ont diminué de 25 K€ et le net des provisions moins les reprises des créances douteuses sont équivalentes à 2016, soit une dépréciation de +30 K€.

L'encours de la dette au 31 décembre 2017 s'élève à 2 775 K€ constitué à 77,4 % d'emprunts à taux fixe et le reste d'emprunts à taux variable.

Notre taux d'endettement est de 11,6 % contre 14,4 % en 2016.

La réserve de plus-values s'établit au 31/12/2017 à 1 180 020 €, soit autour de 12 mois de la distribution 2017 par part.

## DIVIDENDE

Le dividende versé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 27 € par part. C'est donc un montant de 1 201 608 € qui a été réparti entre les associés avec prélèvement sur le report à nouveau de 49 859 €.

Le report à nouveau de votre SCPI s'établira au 31 décembre 2017 à 1 012 105 € (après affectation du résultat 2017), soit une réserve d'un peu plus de 10 mois de la distribution 2017 par part au-dessus de la norme prudente des 3 mois.

## VALEUR DE LA PART

La valeur de réalisation est de 488 € contre 484 € en 2016. Nous rappelons qu'elle représente la valeur vénale du patrimoine expertisé plus les actifs non immobiliers moins les dettes. Elle mesure la valeur de tous les actifs de notre SCPI à un instant T.

## VALEUR DE LA PART SUR LE MARCHÉ

Il s'est échangé 217 parts, soit 0,47 % du nombre total de parts.

Le prix moyen d'exécution (prix vendeur) est de 497,56 €, soit un prix acheteur de 540,35 € rapporté au dividende, le rendement est de 5 % (fourchette haute des SCPI).

## AVIS SUR LES VOTES

La majorité du conseil donne son avis favorable sur l'ensemble des résolutions présentées le 4 mai par mail.

## VOTE POUR TROIS POSTES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de 3 membres du Conseil de Surveillance est arrivé à expiration.

- M. Yves-Pascal BING, Conseiller en Gestion de Patrimoine.
- L'association APPSCPI qui œuvre pour la protection de chaque adhérent porteur de parts. Elle est représentée par Madame Jacqueline SOLSONA.
- La société SOPADEV représentée par Monsieur Claude BON - Chef d'Entreprise.

Ces membres ont constamment montré leur assiduité, leur implication et leurs compétences au service de notre SCPI.

**IMPORTANT, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à Mme Hélène KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter – voir ci-dessous l'adresse – Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.**

**Votre participation importante évite les frais d'une nouvelle convocation, par avance, nous vous en remercions.**

Pour le Conseil de surveillance, le 14 mai 2018

Mme Hélène Karsenty  
Présidente du Conseil de Surveillance de Cifocoma 2  
174 Chemin de Pioch Courbi  
34150 GIGNAC  
06 16 29 06 21  
presidenccefifocoma2@hotmail.com

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Hélène KARSENTY (Présidente)
- L'APPSCPI, représentée par Mme Jacqueline SOLSONA
- André LAPLASSE
- Yves-Pascal BING
- Serge BLANC
- André GUITARD
- Laurent LESDOS
- La société SOPADEV, représentée par M. Claude BON

**Trois des huit mandats arrivent à échéance :**

- L'APPSCPI, représentée par Mme Jacqueline SOLSONA
- Yves-Pascal BING
- La société SOPADEV, représentée par M. Claude BON

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	APPSCPI	Représentée par Jacqueline SOLSONA	72	Association à but non lucratif pour l'aide et la protection de chaque porteur de part de SCPI	2
2	BING	Yves-Pascal	71	Retraité Représentant du Cabinet Yves-Pascal BING Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant Ex-Président de CGP SOFT CORP et ex-vice-président de la Cie des CGPI Président de la SAS PB Conseil Patrimonial	64
3	SOPADEV	Représentée par Claude BON	73	Retraité - Carrière au sein des Services Financiers d'une multinationale de l'informatique et la Direction d'entreprises familiales essentiellement liées au tourisme Dirige la Société familiale SOPADEV (activité de gestion d'hébergements de vacances)	622

**Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :**

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	SARL ALCYON	Représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	72	Gérant	599
5	BENIS	Dominique	63	Administrateur de sociétés au Grand-Duché de Luxembourg	150
6	KIMMEL	Olivier	40	Consultant en sécurité incendie	12
7	OBADIA	Hervé	54	Gérant d'AZAC SARL	622

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RESTAURANT CHINOIS  
新安江



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le **31 décembre 2017**, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant renouvelé par votre Assemblée Générale du 4 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### 2 - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Le paragraphe 2 de la note « Placements immobiliers » de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour gros entretiens.

Le montant de la provision est net des reprises effectuées. L'impact du changement de méthode intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 entre la PGR qui résultait d'un calcul forfaitaire et la PGE qui tient compte d'une évaluation immeuble par immeuble, a eu un impact de 250 K€ qui a été ajouté au report à nouveau.

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 2017 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques dans le domaine immobilier.

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

### 3 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris, le 9 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Il 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 des exercices antérieurs dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice 2017

#### 1) Commissions de gestion

La société de gestion 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 2017, la SCPI CIFOcoma 2 a pris en charge **une rémunération pour SOFIDY de 107 784 € HT** et pour **PAREF GESTION de 29 789 € HT**.

#### 2) Commissions de souscription

La société de gestion 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 2017.**

#### 3) Commissions sur arbitrages

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

Au titre de l'exercice 2017, la SCPI CIFOcoma 2 a pris en charge **une rémunération pour SOFIDY de 38 906 € HT**.

#### 4) Commissions de cession de parts

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission égale à **3 % HT** du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

Paris, le 9 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

---

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre PAREF GESTION et le dépositaire en ce qui concerne la durée de son mandat et les conditions de nomination de ce dernier.

*La Société de Gestion*

# TEXTE DES RÉOLUTIONS



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2017	1 151 749 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	811 035 €
Résultat distribuable au 31/12/2017	1 962 784 €
Distribution 2017	1 201 608 €
Impact changement de méthode*	250 929 €
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2017</b>	<b>1 012 105 €</b>

\*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretien.

En conséquence, le résultat pour une part est de 25,88 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 27,00 euros.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2017 à :

La valeur comptable	11 230 848 €, soit 252 € par part
---------------------	-----------------------------------

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### Constataion de la valeur de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

La valeur de réalisation	21 700 639 €, soit 488 € par part
La valeur de reconstitution	25 456 129 €, soit 572 € par part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et après autorisation du Conseil de surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 paragraphe 2 des statuts, autorise la société de gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) après avis du Conseil de surveillance et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 30 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation de distribution de dividendes

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

#### Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de surveillance à la somme de 2 300 euros pour l'exercice 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

### Approbation de la rémunération de la société de gestion au titre de l'exercice écoulé

Après avoir constaté que la société de gestion était autorisée par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à percevoir, au titre de l'exercice 2016, 8,85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, L'Assemblée Générale prend acte de l'erreur matérielle du procès-verbal de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui a autorisé la société de gestion à percevoir cette rémunération au titre de l'exercice 2016 en lieu et place de l'exercice 2017,

En conséquence, approuve *a posteriori* la rémunération perçue par la société de gestion relative à la gestion de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### Transfert de la gestion de la SCPI

Après avoir constaté que la gestion de la SCPI a été transférée le 1<sup>er</sup> octobre 2017 de la société SOFIDY à PAREF GESTION, L'Assemblée Générale prend acte que la société SOFIDY a perçu 8,85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 septembre 2017 et que PAREF GESTION, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, est autorisée à percevoir 8,85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement du mandat de la société de gestion pour l'exercice 2019 et approbation de sa rémunération au titre dudit exercice

Après avoir constaté que la société PAREF GESTION a été nommée en qualité de société de gestion à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 et ce, jusqu'au 31 décembre 2018, L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de société de gestion pour toute la durée de l'exercice 2019 et approuve sa rémunération au titre de la gestion de la SCPI sur ledit exercice et sur l'exercice 2018 selon les modalités suivantes :

#### 1) Commission de gestion :

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

#### 2) Commission de souscription :

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

#### 3) Commission de cession de parts :

- au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, PAREF GESTION percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur,
- au titre des frais de dossier lors du traitement des successions, donations et cessions directes de parts entre associés, PAREF GESTION percevra une rémunération forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 € TTC).

#### 4) Commission sur arbitrages :

Au titre de la cession des immeubles, PAREF GESTION percevra une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT du prix de vente des immeubles cédés.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement partiel des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 17 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de huit membres désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles, L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Yves-Pascal BING
- L'association APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- La société SOPADEV, représentée par Monsieur Claude BON

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	APPSCPI	Représentée par Jacqueline SOLSONA	72	Association à but non lucratif pour l'aide et la protection de chaque porteur de part de SCPI Retraité Représentant du Cabinet Yves-Pascal BING Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant	2
2	BING	Yves-Pascal	71	Ex-Président de CGP SOFT CORP et ex-vice-président de la Cie des CGPI Président de la SAS PB Conseil Patrimonial Retraité - Carrière au sein des Services Financiers d'une multinationale de l'informatique et la Direction d'entreprises familiales essentiellement liées au tourisme	64
3	SOPADEV	Représentée par Claude BON	73	Dirige la Société familiale SOPADEV (activité de gestion d'hébergements de vacances)	622

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	SARL ALCYON	Représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	72	Gérant	599
5	BENIS	Dominique	63	Administrateur de sociétés au Grand-Duché de Luxembourg	150
6	KIMMEL	Olivier	40	Consultant en sécurité incendie	12
7	OBADIA	Hervé	54	Gérant d'AZAC SARL	622

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Allocation d'un budget communication au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale alloue un budget communication au Conseil de surveillance d'un montant de 3 000 euros pour l'année 2018, 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-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à terme, à l'issue de la présente Assemblée Générale, du mandat d'Expert externe en évaluation de BNP Paribas Real Estate, et prend acte de ce que la Société de gestion propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

# RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale prend acte de la décision de la société de gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

#### Ancien article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à EVRY cedex (91026), 303 square des Champs Elysées. »

#### Nouvel article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 153, boulevard Haussmann. »

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans le même département

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la Société de Gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303, square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

#### Nouvel article :

##### Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 153, boulevard Haussmann. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.







## CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Siège social : 303, Square des Champs Elysées – 91026 Evry Cedex

Adresse de l'établissement secondaire : 8, rue Auber – 75009 Paris

315 577 015 RCS Evry

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-10  
en date du 16 avril 2013.

#### PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille  
Siège social : 8 rue Auber - 75009 Paris  
T +33 (0)1 40 29 86 86  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

380 373 753 RCS Paris

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

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

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

