CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

2019



PAREF GESTION



ÉDITORIAL

La restructuration du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019.

Pour rappel, un programme ambitieux d'arbitrage avait été validé afin de reconstituer la trésorerie de votre SCPI. Un lot situé à Orvault a ainsi été arbitré pour un prix de 350 000 €. En revanche, certaines ventes importantes, comme la vente du local de Paris Aligre dont la vacance pèse sur l'exploitation de la SCPI, n'ont pu aboutir sur l'exercice et ont été décalées sur 2020.

Coté exploitation, la signature de cinq nouveaux baux pour une surface de 534 m² et un loyer de 100 000 € ont permis de porter le taux d'occupation de votre patrimoine à 88,4 % et les créances locataires ont été ramenées à 167 336 € contre 670 787 € au 31 décembre 2018.

Malgré ces éléments positifs, le résultat d'exploitation de votre SCPI est très largement consommé par les charges financières liées aux emprunts à taux fixe qui pèsent sur votre SCPI et donc sur la distribution des dividendes.

En parallèle de la restructuration du patrimoine, la société de gestion a poursuivi l'étude de la fusion de la SCPI Cifocoma avec la SCPI Cifocoma 2, avec l'objectif de constituer un portefeuille plus large, plus diversifié et moins sensible aux aléas de certains actifs. Si cette fusion apparaissait comme une solution évidente, son cout financier reste un obstacle majeure et nous conduit aujourd'hui à envisager d'autres alternatives. Dans ce contexte, la société de gestion vous propose de vous prononcer lors de l'assemblée Générale Mixte sur une opération de dissolution liquidation permettant d'envisager la distribution aux associés des importantes réserves de Plus-Value et de Résultat constituées au fil des années.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CIFOCOMA

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
30 SEPTEMBRE 2020

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019 3

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 4

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 7
Rapport de conjoncture 7
Rapport immobilier 10
Rapport administratif et financier 11
Vie sociale 15

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019 17
État du patrimoine 17
Variation des capitaux propres 18
Hors Bilan 18
Compte de résultat 19

ANNEXE AUX COMPTES 21
Règles et méthodes comptables 21
État du patrimoine 21
Variation des capitaux propres 25
Compte de résultat 26

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 29
Résultat par part 29
Tableau de financement 30
Évolution du Capital 31
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché 31
Marché secondaire des parts 31
Inventaire détaillé des placements immobiliers 32
Répartitions sectorielles et géographiques 33
Cession 2019 33

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 35
Rapport Des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2019 35
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2019 38

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 40

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 42

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 45

TEXTE DES RÉSOLUTIONS 47
Résolutions à titre ordinaire 47
Résolutions à titre extraordinaire 50

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Pascal BING, Président du Conseil de surveillance
Fin de mandat en qualité de Président : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

MEMBRES

L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA
Claude BON
Hélène KARSENTY
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020
Anne BASSEREAU
Charles COULON
Jean-Yves GOURVIL
SCI ROLLET représentée par Eric ROLLET
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes titulaire : François PROVENCHERE
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020
Co-commissaire aux comptes titulaire : Cabinet EXPERIAL
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024
Commissaire aux comptes suppléant : Marc ESCOFFIER
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAL SOCIAL NOMINAL 2 744 055 €

520 ASSOCIÉS

17 935	785,13 €	852,65 €
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	PRIX D'EXÉCUTION MOYEN ANNUEL *	PRIX ACHETEUR CORRESPONDANT

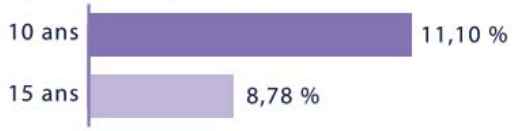
* Prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente (prix perçu par le vendeur)

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	20 348 937 €	Montant total	24 056 560 €
Montant par part	1 135 €	Montant par part	1 341 €

PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

4,22 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

DISTRIBUTION



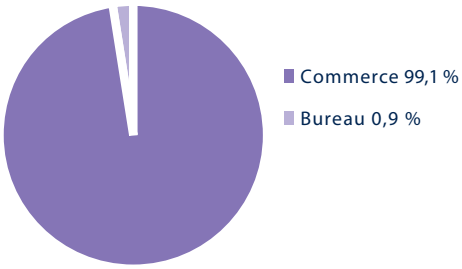
ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

PATRIMOINE

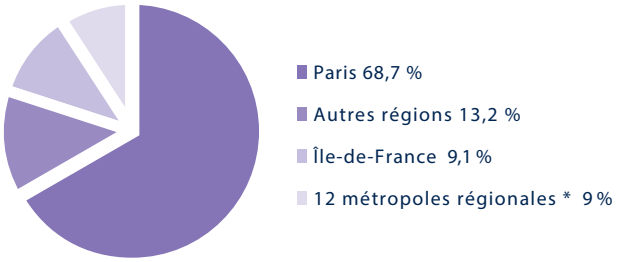
47	59	56	5 853 m²
NOMBRE D'IMMEUBLES	NOMBRE DE LOTS *	NOMBRE DE BAUX **	SURFACE TOTALE NON PONDÉRÉE

* Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE
(exprimée en valorisation HD)

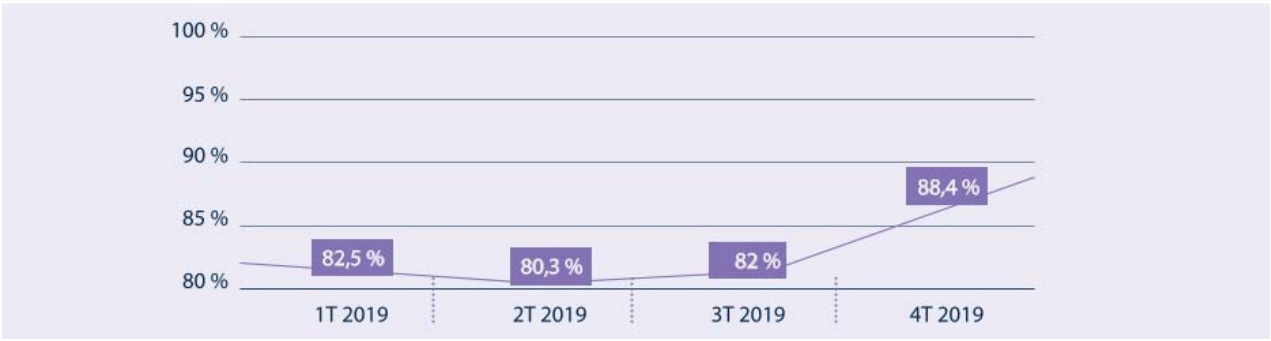


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)



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

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2019 *



* 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. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.



Boulevard du Montparnasse - PARIS XIV

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,
Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 28 et 29 des statuts et aux articles L. 214-103 et suivants 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 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier 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 Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de - 0,4 à - 0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4ème trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à - 0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondues 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4ème trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de 2018. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique ; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.

L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne

décennale à 80 %. Les *investissements* en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR,CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité. Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.

MARCHÉ DES BUREAUX

En 2018, les bureaux avaient amélioré de 13 % leur précédent record de 2007. La hausse a été de 15 % en 2019 avec 25,3 milliards d'euros investis en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire. Les montants restent très largement concentrés en région parisienne.

La province tire également son épingle du jeu, particulièrement en région Rhône-Alpes où plusieurs grandes transactions ont été réalisées à l'image de l'acquisition par Apicil de la tour « To-Lyon ». Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a aussi été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon.

Si l'activité a ralenti en fin d'année 2019 dans Paris intra-muros en raison d'un manque d'offres, d'autres pôles tertiaires ont pris le relais. C'est le cas de La Défense, où 3,6 milliards d'euros ont été investis en une douzaine d'opérations. La progression est de 47 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure performance après 2007. D'autres secteurs de l'Ouest ont brillé, comme Neuilly-Levallois dont l'activité a bénéficié au 4e trimestre de cessions d'immeubles sièges emblématiques (« West Bridge » et « Le Sémaphore » à Levallois).

Les villes de Montrouge et Châtillon ont à elles deux capté près d'un milliard d'euros en 2019 après 450 millions en 2018, les communes les plus proches de Paris et les mieux reliées aux transports restent les plus prisées. L'importance cruciale des transports se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du grand Paris, comme Villejuif dans le Sud, Fontenay-sous-Bois à l'Est et surtout Saint-Denis et Saint Ouen au Nord, avec près de 900 millions d'euros investis en 2019 dans les deux communes.

L'appétit des investisseurs pour les biens sécurisés n'a pas faibli en 2019, bien au contraire. Le core voit ainsi sa part augmenter en concentrant près de deux tiers des montants investis sur le marché des bureaux d'Ile-de-France.

Les investisseurs français et étrangers restent également friands des actifs à revaloriser, compte-tenu notamment du dynamisme du marché locatif et de la tendance haussière des loyers.

La forte demande des investisseurs pour les immeubles de bureaux francilien, conjuguée aux développements liés au projet du Grand Paris, s'est traduite par une nouvelle compression des taux de rendement prime. S'ils peuvent désormais descendre sous les 3 % dans Paris, ou se rapprocher des 3,50 % dans certaines villes de l'ouest comme Boulogne, Issy ou Neuilly, la baisse est plus significative au sein de secteurs moins établis, avec des taux passés sous les 4 % à Nanterre, Montrouge, Saint-Denis ou Saint-Ouen.

MARCHÉ EN RÉGIONS

En régions, 2018 avait dépassé toutes les attentes avec un volume d'investissement en bureaux proche des 3 milliards d'euros, grâce à un 4ème trimestre d'anthologie. Contre-coup de cet emballement, le premier semestre 2019 aura ainsi été très calme et l'année marque un reflux de cette dynamique avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,7 milliards d'euros, soit un niveau similaire à 2017. Ce type de recul souvent observé après des années exceptionnelles en termes de volume, n'a rien d'étonnant ; il correspond à un délai nécessaire au renouvellement de l'offre.

L'offre régionale sur le marché de l'investissement en bureau est plutôt portée par les petites transactions. Les acquisitions inférieures à 20 millions d'euros représentent en effet plus du tiers du volume d'investissement en moyenne décennale et l'année 2019 ne fait pas exception à cette règle. Le poids des transactions supérieures à 100 millions d'euros est relativement stable avec un quart des volumes investis. En 2019, une seule opération de bureau – cession de « To Lyon » à APICIL - a dépassé le seuil des 200 millions d'euros en régions et seules deux se situent entre 100 et 200 millions d'euros (« Urban Garden » à Lyon et le portefeuille« AIRBUS Aurora » à Blagnac). Un tiers du volume investi se concentre sur le segment des 20-50 millions d'euros, le plus actif en 2019 et en croissance de 6 % par rapport à la moyenne décennale.

Le marché régional de l'investissement en bureaux se caractérise également par un poids important des VEFAs qui affichent des parts de marché plus que significatives. En 2019, elles auront ainsi représenté plus de la moitié du volume d'investissement pour les transactions régionales en bureau d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, contre 16 % en Ile-de-France. Ces cessions d'actifs à construire ont joué un rôle particulièrement important sur le marché régional en 2019, avec une croissance de 28 % en un an, à rebours du repli de 11 % observé sur le volume total d'investissement. Leur poids renforce donc l'importance des politiques locales d'urbanisme, aptes ou non à stimuler la production métropolitaine de bureaux et donc àattirer les capitaux des investisseurs immobiliers. Autre différence notable entre Ile-de-France et régions, la part des acquisitions « Core » ne représente que 35 % en province contre 51 % en Ile-de-France.

La montée en puissance des marchés régionaux est cependant réelle sur la dernière décennie. En 2019, ces marchés réalisent un volume d'investissement en bureaux supérieur à leur moyenne décennale. L'Auvergne Rhône-Alpes atteint un volume d'investissement supérieur au milliard d'euros. L'Occitanie arrive en deuxième place grâce au dynamisme de la place toulousaine avec un volume proche des 400 millions d'euros, contre une moyenne décennale de 120 millions d'euros. Elle est suivie par les Hauts-de-France qui font jeux-égal avec la région PACA pour un volume d'investissement proche des 300 millions d'euros. La région PACA conserve une bonne dynamique, en dépit d'un faible nombre de livraisons de bureaux sur le quartier d'affaires d'Euroméditerranée à Marseille.

En termes de volume d'investissement, Lyon marque indubitablement sa différence avec les autres métropoles régionales. La capitale des Gaules signe la seule transaction régionale de bureaux supérieure à 200 millions d'euros avec la cession en VEFA par VINCI IMMOBILIER de la tour « To Lyon » à APICIL dans le quartier emblématique de la Part-Dieu. Lyon dispose de quartiers d'affaires émergents prisés par les investisseurs, qui ont enchaîné les deals significatifs. A Confluence, REAL IS a acquis l'immeuble «Convergence » auprès de FONCIERE DENTRESSANGLE. A Gerland, une transaction d'envergure a eu lieu avec la cession par SOGELYM DIXENCE d'«Urban Garden» à BUILDEX. Toulouse bénéficie de l'aéronautique et c'est ainsi un ensemble de quatre immeubles loués par AIRBUS et cédé par REAL IS à CATALYST CAPITAL qui signe la plus grande transaction annuelle de la ville rose. A Lille, le marché est porté par un nombre important de VEFAs, comme « Open'r » cédé par ADIM à l'ERAFP.

Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019. Lyon atteint 3,50 %, soit une diminution de 35 points de base en un an. Toulouse affiche une compression des taux plus affirmée avec un prime de l'ordre de 4,20 % et talonne ainsi Lille. Nice passe sous la barre des 5,00 % avec une compression de 25 points de base et affiche désormais un taux rendement prime de 4,75 % et se rapproche ainsi de Marseille (4,55 %). Les autres métropoles régionales ont des taux de rendement stables cette année.

MARCHÉ DES COMMERCES

Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si la prudence des investisseurs reste de mise.

Le quatrième trimestre a été particulièrement animé puisque les volumes ont gonflé de près de 90 % en l'espace de trois mois. En effet, pas moins de six transactions supérieures à 100 millions ont été réalisées durant la période (contre 10 sur l'ensemble de l'année 2019).

La capitale concentre à elle seule 50 % des montants investis en commerces en France. La cession du futur flagship NIKE a conforté la première place de l'avenue des Champs-Elysées, tandis que de nouvelles acquisitions de boutiques de luxe et l'achat par BNP PARIBAS REIM du 51-53 Haussmann ont consolidé la position des autres artères du top 5 parisien : le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne, le quartier Opéra/Haussmann et la rue du Faubourg Saint-Honoré.

La part des régions s'élève à 39 % grâce aux cessions des deux portefeuilles Casino et d'un portefeuille mixte situés à Lyon. Ces trois opérations totalisent plus de la moitié des sommes engagées (54 %) sur le marché des commerces en régions.

La réalisation de grandes transactions a principalement bénéficié aux rues commerçantes, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros, soit 53 % des montants investis en commerces en 2019. Quatre grandes opérations de pied d'immeuble ont été recensées au 4e trimestre, dont la cession à NORGES BANK du 79 Champs-Elysées, futur flagship NIKE, et l'achat par AMUNDI / CREDIT AGRICOLE d'un portefeuille d'actifs mixtes lyonnais principalement composé de commerces.

L'année 2019 aura également été marquée par le retour au premier plan des centres commerciaux, avec 930 millions 98d'euros investis en 2019 contre 450 millions à peine en 2018. La hausse peut être relativisée, étant essentiellement liée à la cession des parts de deux actifs prime parisiens : « Passage du Havre » et « Italie 2 ».

Comme en 2018, les investisseurs français ont été les principaux animateurs du marché des commerces. Ils sont ainsi à l'origine de 60 % des volumes investis en commerces en 2019, et principalement représentés par les grands collecteurs d'épargne et les compagnies d'assurance comme AMUNDI, BNP PARIBAS REIM ou encore AXA.

Les fonds, quasi exclusivement étrangers, demeurent les plus actifs sur le marché des commerces en 2019 (37 %). Notons toutefois la progression croissante de la part des SCPI/OPCI (20 %) et des assureurs (22 %), dont la présence était plus limitée en début d'année.

Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont orientés à la baisse (- 25 points de base sur un an) du fait des acquisitions réalisées par AXA (le « Passage du Havre » et « Italie 2 »). Ils retrouvent leur niveau plancher de 2016. Les taux de rendement prime des rues commerçantes parisiennes et des retail parks demeurent eux inchangés depuis 2018, et s'établissent respectivement à 2,90 % et 5,00 %.

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Un plan d'arbitrage d'envergure a été validé par le Conseil de Surveillance pour l'année 2019.

Sur les 11 actifs qui sont ainsi proposés à la vente sur le marché de l'investissement ou de la vente à utilisateur, l'objectif est d'en arbitrer entre 3 et 4 au cours de cette année, de manière à reconstituer la réserve de trésorerie nécessaire à la distribution du résultat que génère votre patrimoine.

En outre, la distribution 2019 de votre SCPI s'élève à 36 € par part identique à la distribution de 2018.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un arbitrage a été réalisé en 2019. Il a porté sur la vente d'un actif de 324 m² situé à Orvault (44) pour un prix net vendeur de 350 000 €.

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 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 24 426 K€ contre 23 922 K€ en 2018. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en hausse, soit + 3,7 %.

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 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts est de 3,45 M€ (incluant le concours bancaire pour 338 K€) contre 3,78 M€ à fin 2018. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) au 31/12/2019 est de 14,1 % contre 15,8 % au 31/12/2018. Un détail de l'endettement est présenté en note 8 de l'État du patrimoine de l'annexe. Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2019 a autorisé la société de gestion à recourir à des financement avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme 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. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2019 s'élève à 6,1 M€.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 88,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 83,3 %. Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 87,4 %.

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 2019, 3 lots sont vacants et représentent une surface totale de 736 m² de locaux commerciaux situés à Paris XII - Aligre, Clermont-Ferrand (63) et Epernay (51).

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.

BAUX SIGNÉS

5 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 534 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	m²
FREJUS (83) - ALGER / SOLEILHAS	Commerce	21/03/2019	42 000 €	161
LILLE (59) / ID SHIRTS	Commerce	01/07/2019	20 000 €	104
FREJUS (83) TASSIGNY / AZUR MARKET	Commerce	04/07/2019	901 €	53
FLEURY-LES-AUBRAIS (45) / OPTIC 2000	Commerce	01/10/2019	25 000 €	144
EPERNAY (51) - ST THIBAULT / LE PASTIER	Commerce	01/10/2019	13 000 €	72

RENOUVELLEMENTS

2 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 102 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	m²
VAIRES SUR MARNE (77) / NERM PRESSING	Commerce	01/04/2020	11 141 €	70
VAIRES SUR MARNE (77) / MADEMOISELLE ORIOL	Commerce	01/04/2020	4 012 €	32

PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma n'a pas fait varier son capital en 2019, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 17 935 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2019, le capital de la SCPI étant fermé.

MARCHÉ SECONDAIRE

200 parts ont été échangées en 2019, soit 1,11 % du nombre de parts au 1er janvier 2019. Le prix d'exécution moyen est de 785,13 €, soit un prix acheteur correspondant de 852,65 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2019, 329 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2019	28/02/2019	29/03/2019	30/04/2019	31/05/2019	28/06/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	-	940 €	939,23 €	-	902,39 €	802,03 €
Prix acheteur correspondant (€)	-	1 020,84 €	1 020 €	-	980 €	871 €
Nombre de parts échangées	-	3	5	-	5	23

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2019	30/08/2019	30/09/2019	31/10/2019	29/11/2019	31/12/2019
Prix d'exécutionnet vendeur (€)	775,51 €	762,43 €	775 €	775 €	762,43 €	-
Prix acheteur correspondant (€)	842,20 €	828 €	841,65 €	841,65 €	828 €	-
Nombre de parts échangées	32	12	31	56	33	0

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	7 104 455 €	396 €	6 973 511 €	389 €
Valeur de réalisation (2)	20 348 937 €	1 135 €	19 508 054 €	1 088 €
Valeur de reconstitution (3)	24 056 560 €	1 341 €	23 102 566 €	1 288 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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, d'une résolution soumise à votre approbation.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 715 947 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2018	**673 359 €**
Résultat 2019	688 248 €
Acompte sur distribution	- 645 660 €
Affection du résultat 2019	**42 588 €**
Report à nouveau au 31/12/2019 après affection du résultat	**715 947 €**

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2019, le dividende distribué sera de 36 € identique à 2018.
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 60 € en 2015, 59 € en 2016, 60 € en 2017, 36 € en 2018 et 36 € en 2019.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 785,13 €. Le résultat total distribué de 36 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,22 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 852,65 €.

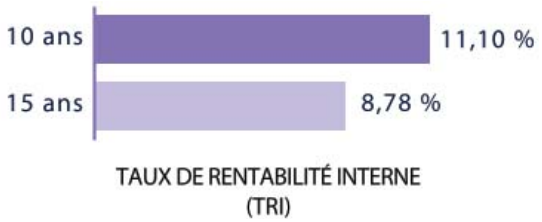
Définition ; Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 11,10 % et 8,78 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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 passées ne sont pas un indicateur fiable 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 délais 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. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Au 31 décembre 2019, les commissions de gestion locative (8,85 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets) se sont élevées à 91 694 € et 6 625 € de commission sur arbitrage (2,5 % HT du prix de vente).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, 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 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

964 714 euros, soit 80 % 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 :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaires à l'ensemble de son personnel.

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 Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

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.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1er niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion

- Les contrôles permanents de 2ème niveau réalisés par 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 ;

- Les contrôles périodiques de 3ème niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 43,26 € 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 45,38 € pour l'année 2019. La valeur IFI de la part de CIFOCOMA s'élève à 805,79 €.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat d'un (1) membre du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les associés sont donc invités à participer à l'élection d'un (1) membre pour compléter le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



Rue Saint Antoine - PARIS IV

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➤ **IMMOBILISATIONS LOCATIVES**					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes…)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	11 253 776	24 426 000	11 481 386	23 922 000
Immobilisations en cours		110 726		84 833	
➤ **PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS**					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-182 984		- 178 693	
Provisions pour risques et charges					
➤ **TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS**					
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		**11 181 518**	**24 426 000**	**11 387 457**	**23 922 000**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
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		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
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		-	-	-	-
➤ **CRÉANCES**					
Locataires et comptes rattachés	5	313 475	313 475	973 015	973 015
Autres créances	6	88 084	88 084	89 567	89 567
Provision pour dépréciation des créances	5	- 146 140	- 146 140	- 302 228	-302 228
➤ **VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	132 315	132 315	92 033	92 033
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		**387 735**	**387 735**	**852 387**	**852 387**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ **DETTES**					
Dettes Financières	8	- 3 839 242	- 3 839 242	-4 148 051	- 4 148 051
Dettes d'Exploitation	9	- 204 595	- 204 595	-400 634	-400 634
Dettes diverses	9	- 420 961	- 420 961	-422 936	- 422 936
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		**-4 464 798**	**- 4 464 798**	**- 4 971 621**	**- 4 971 621**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	6	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	9	-	-	- 294 711	- 294 711
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			-		-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		**-**	**-**	**294 711**	**- 294 711**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**7 104 455**		**6 973 511**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			**20 348 937**		**19 508 055**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 SItuation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
CAPITAL	**1**				
Capital souscrit		2 744 055		-	2 744 055
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**1**				
Primes d'émission en cours de souscription		1 674 195		-	1 674 195
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 1 289 603		-	- 1 289 603
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Ecarts de réévaluation		1 114			1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**2**	**2 846 506**		**88 356**	**2 934 862**
RÉSERVES		**323 885**		**-**	**323 885**
REPORT À NOUVEAU	**3**	**562 882**	**110 477**		**673 359**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**4**	**756 137**	**-756 137**	**688 248**	**688 248**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	**4**	**- 645 660**	**645 660**	**-645 660**	**- 645 660**
TOTAL GÉNÉRAL		**6 973 511**	**-**	**130 944**	**7 104 455**

HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	3 112 864	3 533 298
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
TOTAL	**3 112 864**	**3 533 298**

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS			
➤ **PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Loyers	1	1 252 192	1 336 646
Charges facturées	2	193 898	242 206
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	1	-	3 182
Reprises de provisions	3	288 166	209 527
Transfert de charges immobilières		24 514	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**1 758 769**	**1 791 560**
➤ **CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 193 898	- 242 206
Travaux de gros entretiens	4	- 66 205	- 25 208
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 135 221	- 67 216
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 97 638	- 178 692
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 38 731	- 116 924
Charges d'intérêts des emprunts	7	- 84 879	- 111 593
Autres charges immobilières	4	- 211 770	- 31 156
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		**- 828 341**	**- 772 995**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		**930 428**	**1 018 565**
➤ **PRODUITS D'EXPLOITATION**			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	8	8 750	-
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		**8 750**	**-**
➤ **CHARGES D'EXPLOITATION**			
Commission de la société de gestion	9	- 98 319	- 128 216
Charges d'exploitation de la société	10	- 85 193	- 39 782
Diverses charges d'exploitation	11	- 73 944	- 128 524
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**- 257 455**	**- 296 522**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		**- 248 705**	**- 296 522**
➤ **PRODUITS FINANCIERS**			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**-**	**-**
➤ **CHARGES FINANCIÈRES**			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		-	-
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		**-**	**-**
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		**-**	**-**
➤ **PRODUITS EXCEPTIONNELS**			
Produits exceptionnels		6 526	34 194
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		**6 526**	**34 194**
➤ **CHARGES EXCEPTIONNELLES**			
Charges exceptionnelles		- 1	-100
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		**- 1**	**- 100**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		**6 525**	**34 094**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		**688 248**	**756 137**



Rue Montmartre - PARIS II

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 établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. 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 variations 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 état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives est imputée 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.

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.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Travaux en cours	Sortie Immobilisation de remplacement	31/12/2019
Terrains nus						-
Terrains et constructions	11 481 316		- 227 540			11 253 776
Construction sur sol d'autrui						-
Immobilisations en cours de construction	84 833			47 392	- 21 499	110 726
Autres						-
TOTAL	**11 566 149**	**-**	**- 227 540**	**47 392**	**- 21 499**	**11 364 502**

La SCPI a procédé à la cession de l'immeuble à Orvault le 29/10/2019 pour une valeur comptable nette de 227 540 €.

Les travaux en cours pour un montant de 110 726 € correspondent aux travaux de modernisation à Vaires sur Marne réceptionné en janvier 2020.

Les travaux de sorties de composant de remplacement se composent de :

- Travaux de remplacement de radiateur à Belleville pour 14 555 €
- Travaux de remplacement de couverture à BLAYE pour 6 944 €

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 programme 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. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	176 292				93 346	82 946
Dépenses prévisionnelles sur N+2	2 400		55 238			57 638
Dépenses prévisionnelles sur N+3			42 400			42 400
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-			-
TOTAL	**178 692**	**-**	**97 638**	**-**	**93 346**	**182 983**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

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.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2019 est de 112 K€ contre 522 K€ au 31 décembre 2018, incluant les loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour 354 K€.

Les créances douteuses, pour 202 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 146 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 39 K€ et la reprise à 195 K€ (dont 182 K€ relatif à la comptabilisation de pertes sur créances irrécouvrables).

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	111 188	521 564
Créances douteuses	202 287	451 451
Dépréciation des créances locataires	- 146 140	- 302 228
TOTAL	**167 336**	**670 787**

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	302 228	- 38 731	194 819	146 140
TOTAL	**302 228**	**-38 731**	**194 819**	**146 140**

6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après :

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	28 353	4 211
Syndics	58 409	81 067
Autres débiteurs	1 322	4 289
SOUS-TOTAL	**88 084**	**89 567**
Charges constateés d'avance	-	-
TOTAL	**88 084**	**89 567**

Les créances relatives aux syndics correspondent principalement aux appels de fonds travaux versés pour 44 K€ et à des comptes débiteurs suite à régularisations de charges pour 14 K€.

Le compte Etat pour 28 K€ comprend notamment de la TVA sur facture non parvenues.

Les autres débiteurs correspondent notamment à un ajustement sur la vente d'ORVAULT qui sera régularisés en 2020 suite à la réception du décompte définitif du notaire.

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 132 K€ contre 92 K€ au 31 décembre 2018 ; le concours bancaire est reclassé en dettes financières sur 2019 pour 338 K€ contre 245 K€ en 2018 (cf. Note 8).

8. Dettes financières

Sur l'exercice 2019, le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 425 K€.

En 2019, le concours bancaire d'un montant de 338 K€ (cf. note 7).

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	3 112 864	3 533 298
Concours bancaires courants	337 928	245 050
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**3 450 792**	**3 778 348**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**388 450**	**369 703**
TOTAL	**3 839 242**	**4 148 051**

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	332 639	1 231 350	988 178	2 552 166
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	105 247	352 764	102 686	560 697
TOTAL	**437 886**	**1 584 113**	**1 090 864**	**3 112 863**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	3 112 863	3 533 298
Autres emprunts		
TOTAL	**3 112 863**	**3 533 298**

9. Autres dettes et comptes de régularisation

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

Les locataires créditeurs correspondent principalement aux avoirs à établir sur redditions de charges de 2018 à 2019 qui seront effectuées en 2020.

Le compte Etat pour 60 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les dividendes comprennent le 4ème acompte sur dividende 2019 pour 215 K€ et des rejets de dividendes en attente de dénouement pour 55 K€.

Les produits constatés d'avance concernent des loyers et charges facturés d'avance du 1er trimestre 2020 ont été comptabilisés sur le nouveau logiciel, il n'y a donc pas de produits constatés d'avance sur cette période.

AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	87 387	309 081
Fournisseurs et comptes rattachés	204 595	107 767
Etats et autres collectivités	60 944	164 777
Autres créditeurs	2 300	9 440
Dividendes	270 330	232 505
SOUS-TOTAL	**625 556**	**823 570**
Produits constatés d'avance	-	294 711
TOTAL DES AUTRES DETTES	**625 556**	**1 118 281**

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, cette dernière est la différence entre le prix de souscription et la valeur nominal de la part sociale.

2. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Un bien situé à ORVAULT a été vendu le 29 octobre 2019 pour un prix de 350 K€ dégageant une plus-value de 113 K€. L'impact des sorties de composant sur l'immeuble situé à Belleville, Blaye et à Epernay ont un impact de -24 K€ ; le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 2,9 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant	Plus ou moins values
À nouveau au 1er janver 2019					2 857 377	- 10 871	2 846 506
Ventes 209							-
Immeuble ORVAULT Jules Verne	350 000	227 540	9 808		112 652		112 652
Sorties immobilisation / Distribution plus values						- 24 297	- 24 297
TOTAL	**350 000**	**227 540**		**-**	**2 970 029**	**- 35 168**	**2 934 861**

3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2018 est de 673 359 €.

Il s'élèvera à 715 947 € après affectation du résultat de 2019, soit 39 € par part.

4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 688 248 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 645 660 € (36 € par part).

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 756 137 €

Distribution = 645 660 €

Le solde en report à nouveau = 110 477 €

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 2019 s'élèvent à 1,2 M€ contre 1,3 M€ pour 2018 en baisse, suite à la vacance de l'immeuble situé à Aligre. Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée perçus.

2. Charges facturées

Le montant de 193 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 128 K€, et les taxes (impôts fonciers) pour 65 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 93 K€ (cf. note 2 de l'État du Patrimoine) et à une reprise pour créances douteuses de 195 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 395 K€ dont :

- Travaux de gros entretien : 66 K€
- Charges d'exploitation et d'entretien récupérable pour 194 K€
- Charges d'exploitation et d'entretien non récupérables pour 88 K€
- Taxes pour 111 K€, dont 64 K€ récupérable

Les autres charges immobilières comprennent les pertes sur créances irrécouvrables pour 182 K€, les honoraires techniques pour 8,6 K€, les frais d'acte et de contentieux 7 K€, les honoraires de location pour 14 K€.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 98 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 Provisions pour gros entretiens de l'État du patrimoine.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 39 K€.

7. 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 85 K€ (112 K€ pour 2018). Un détail des dettes financières est fourni à la note 8 de l'Etat du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

8. 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.

Au 31 décembre 2019, la commission d'arbitrage liée à la cession d'Orvault a été imputée sur la plus-value de cession pour 8 750 €.

9. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 91 694 € (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 6 625 € dont - 2 125 € de régularisation de commission arbitrage de l'ancienne société de gestion pour 2017 (de 2,5 % du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0 €
- Commission sur mutation des parts : (75 € HT par dossier pour cession directe entre associés et 77 € HT de frais de dossier forfaitaire perçu lors de l'ouverture de dossiers successions /dotations : 263 €
- Commission sur marché de parts secondaire (3 % HT de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur) : 4 993 €.

10. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 36 K€ (dont 10 K€ d'honoraires liées au projet de fusion), les honoraires de conseil fiscal de fusion pour 28 K€, de dépositaire pour 9,9 K€, d'évaluation du patrimoine pour 11,7 K€ et les impôts et taxes pour 1,8K€.

11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 47,7 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 23,9 K€.

Les frais de fonctionnement se décompose comme suit :

- Frais AG et Rapport : 25 K€
- Information associes et annonce et insertions légales : 11,5 K€
- Frais CS : 6,8 K€
- Frais d'actes et contentieux et divers pour 4,4 K€

RÉSULTAT FINANCIER

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 6 K€, comprenant des extournes sur les indivisions suite à diverses écritures sur des soldes débiteurs et créditeurs prescrits.

ÉVÈNEMENTS POST CLOTURE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid 19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI CIFOCOMA 1, les évènements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



Rue Maubeuge - PARIS IX

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2019 s'établit à 38,37 € par part contre 42,16 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
➤ **REVENUS (1)**										
Recettes locatives brutes	85,21	95,79	83,57	99,82	81,20	100,00	74,70	97,51	69,82	97,58
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	1,37	1,91
Produits divers (2)	3,74	4,21	0,15	0,18	-	-	1,91	2,49	0,36	0,51
TOTAL REVENUS	**88,95**	**100,00**	**83,72**	**100,00**	**81,20**	**100,00**	**76,61**	**100,00**	**71,55**	**100,00**
➤ **CHARGES (1)**										
Commission de gestion	7,48	8,41	7,37	8,80	7,13	8,79	7,15	9,33	5,48	7,66
Autres frais de gestion (3)	6,41	7,21	7,15	8,54	8,37	10,31	9,39	12,26	8,39	11,72
Charges locatives et entretien du patrimoine	6,22	7,00	4,93	5,89	5,21	6,42	6,89	8,99	23,04	32,20
Charges financières	6,68	7,51	6,05	7,23	5,99	7,37	6,22	8,12	4,73	6,61
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**26,80**	**30,13**	**25,50**	**30,46**	**26,71**	**32,89**	**29,65**	**38,70**	**41,64**	**58,20**
➤ **Amortissement net**										
- patrimoine										
- autres										
➤ **Provisions nettes**										
- pour travaux	-0,30	- 0,33	1,52	1,82	0,50	0,61	6,57	8,58	0,24	0,33
- autres	-	-	-	-	4,82	5,94	- 1,77	- 2,31	-8,70	- 12,16
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-0,30**	**- 0,33**	**1,52**	**1,82**	**5,32**	**6,55**	**4,80**	**6,27**	**-8,46**	**- 11,83**
TOTAL CHARGES	**26,51**	**29,80**	**27,02**	**32,27**	**32,03**	**39,44**	**34,45**	**44,97**	**33,17**	**46,37**
RÉSULTAT	**62,44**	**70,20**	**56,70**	**67,73**	**49,17**	**49,17**	**42,16**	**55,03**	**38,37**	**53,63**
Variation report à nouveau	4,24		-0,90		-10,83		6,16		2,37	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	58,20		57,60		60,00		36,00		36,00	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**17 935**		**17 935**		**17 935**		**17 935**		**17 935**	

* 5 derniers exercices

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

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	4 418 250	0	4 418 250
Cessions d'immeubles	3 216 474	227 540	3 444 014
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	2 846 506	88 355	2 934 862
Bénéfice hors plus-values de cession	756 137	-67 888	688 248
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	887 880	110 477	998 357
Variation des dettes à long terme	4 148 051	-308 809	3 839 242
Variation des dettes à court terme	823 570	-198 013	625 556
Dotations nettes aux provisions	473 404	-290 420	182 984
TOTAL DES RESSOURCES	**17 570 272**	**-438 759**	**17 131 513**
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	14 723 737	84 779	14 808 516
Commissions de souscription	316 034	0	316 034
Frais d'acquisition	973 569	0	973 569
Variation des valeurs réalisables	760 354	-504 934	255 420
Fonds de remboursement		0	0
Dividendes	645 660	0	645 660
TOTAL DES EMPLOIS	**17 419 354**	**-420 155**	**16 999 199**
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	**150 918**	**-18 603**	**132 315**
Passif exigible	-823 570	198 013	-625 556
Variation des valeurs réalisables	760 354	-504 934	255 420
Solde du dividende	-161 415	161 415	
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	**-73 713**	**-164 109**	**-237 822**

(*) y compris sortie de composant

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
2 744 055	520

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1er janvier (€)	1 036,83	1 100,37	1 130	1 100	-
Prix d'exécution moyen annuel (€)	1 087,99	1 116,53	1 100	1 040,25	785,13
Prix acheteur correspondant (€)	1 126	1 195	1 194,60	1 138,67	852,65
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	60	59	60	36	36
Rentabilité de la part en %	5,08	4,87	5,02	3,16	4,22
Report à nouveau cumulé par part (€)	43,88	43,04	31	37,54	41,47

** 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 2019					
Nombre de parts échangées					
200					
Ordres en cours au 31/12/2018					
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	
329		0,20		0	
Année *	**Nombre de parts cédées**	**% par rapport au nombre de parts au 1er janvier**	**Délai moyen d'exécution d'une cession**	**Offre de cession en suspens**	**Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en € HT)**
2015	251	1,4	1 mois	29	77
2016	298	1,94	1 mois	0	3
2017	134	0,70	1 mois	0	1 463 **
2018	108	0,60	3 mois	0	0
2019	200	1,11	3 mois	0	5 256

** 5 derniers*

** 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

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valorisation HD 2019		Valorisation HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
77	AULNAY-VAIRES	Cccial du Parc	juil-68	Commerce	202	20 981		26 226	
TOTAL ACQUISITION 1968					**202**	**20 981**	**330 000**	**26 226**	**330 000**
75	PARIS	Belleville	déc-69	Bureau	78	20 658		25 823	
45	FLEURY-LES-AUBRAIS	Cccial Lamballe	déc-69	Commerce	504	63 113		73 960	
TOTAL ACQUISITIONS 1969					**582**	**83 771**	**1 033 000**	**99 783**	**980 000**
93	AULNAY-SOUS-BOIS	Jacques Duclos	juil-74	Commerce	77	25 769		32 211	
TOTAL ACQUISITION 1974					**77**	**25 769**	**210 000**	**32 211**	**210 000**
75	PARIS	Daubenton	mars-76	Commerce	322	228 500		272 104	
75	PARIS	Convention	juil-76	Commerce	128	59 669		73 176	
93	MONTREUIL	Cccial Croix Chavaux	sept-76	Commerce	112	34 896		42 686	
75	PARIS	Aligre	oct-76	Commerce	512	209 480		256 114	
33	BLANQUEFORT	Cccial la Renney	oct-76	Commerce	82	23 522		28 700	
TOTAL ACQUISITIONS 1976					**1 156**	**556 067**	**4 605 000**	**672 780**	**4 275 000**
78	LA-CELLE-SAINT-CLOUD	Lamartine	mars-77	Commerce	127	32 520		39 538	
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Pologne	juin-77	Commerce	230	68 458		82 665	
TOTAL ACQUISITIONS 1977					**357**	**100 978**	**1 260 000**	**122 203**	**1 200 000**
63	CLERMONT-FERRAND	Cccial Clermont Nord	oct-79	Commerce	171	73 789	360 000	89 208	
TOTAL ACQUISITION 1979					**171**	**73 789**	**360 000**	**89 208**	**380 000**
75	PARIS	Montparnasse	janv-85	Commerce	70	116 340		129 147	
75	PARIS	Montmartre	mai-85	Commerce	137	156 960		173 595	
50	SAINT-LO	Cccial Intermarché	mai-85	Commerce	184	152 633		168 811	
44	ORVAULT	Jules Vernes	juin-85	Bureau	0	0		251 542	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					**391**	**425 933**	**1 920 000**	**723 095**	**2 333 000**
93	SAINT-DENIS	République	oct-88	Commerce	17	63 485		67 687	
TOTAL ACQUISITION 1988					**17**	**63 485**	**137 000**	**67 687**	**137 000**
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	115 506		121 959	
TOTAL ACQUISITION 1989					**58**	**115 506**	**150 000**	**121 959**	**146 000**
75	PARIS	Rennes	déc-93	Commerce	65	64 959		65 568	
TOTAL ACQUISITION 1993					**65**	**64 959**	**1 010 000**	**65 568**	**990 000**
75	PARIS - ST ANTOINE (42)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	41	168 891		169 286	
75	PARIS - ST ANTOINE (38)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	122	171 257		171 651	
TOTAL ACQUISITIONS 1994					**163**	**340 148**	**1 410 000**	**340 937**	**1 340 000**
75	PARIS	Sévigné	janv-99	Commerce	35	185 976		185 976	
75	PARIS	Mozart	févr-99	Commerce	72	270 127		270 127	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					**107**	**456 104**	**1 180 000**	**456 104**	**1 110 000**
75	PARIS	Croix des Petits Champs	avr-00	Commerce	66	199 047		199 047	
TOTAL ACQUISITION 2000					**66**	**199 047**	**520 000**	**199 047**	**490 000**
69	LYON	Jean-Jaurès	nov-09	Commerce	124	350 000		350 000	
TOTAL ACQUISITION 2009					**124**	**350 000**	**490 000**	**350 000**	**480 000**
75	PARIS	Fg St-Martin	déc-10	Commerce	95	520 000		520 000	
TOTAL ACQUISITION 2010					**95**	**520 000**	**610 000**	**520 000**	**590 000**
51	EPERNAY	Porte Lucas	janv-11	Commerce	156	400 000		400 000	
51	EPERNAY	Flodoard	janv-11	Commerce	53	160 000		160 000	
75	PARIS	Beaubourg	mars-11	Commerce	54	296 500		296 500	
75	PARIS	Sèvres	mars-11	Commerce	52	410 000		410 000	
33	BLAYE	Maréchal de Lattre de Tassigny	mai-11	Commerce	164	285 000		285 000	
51	EPERNAY	Saint-Thibault	juin-11	Commerce	153	320 000		320 000	
03	VICHY	Paris	oct-11	Commerce	65	140 000		140 000	
75	PARIS	Henri Ribière	déc-11	Commerce	68	195 000		195 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					**765**	**2 206 500**	**2 520 000**	**2 206 500**	**2 521 000**
75	PARIS	Maubeuge	sept-12	Commerce	156	640 000		640 000	
75	PARIS	Aboukir	sept-12	Commerce	97	485 000		485 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					**253**	**1 125 000**	**1 530 000**	**1 125 000**	**1 450 000**
83	FREJUS	De Lattre de Tassigny	mars-13	Commerce	116	269 000		269 000	
59	LILLE	Gambetta	avr-13	Commerce	104	270 000		270 000	
38	DOMENE	Marius Charles	avr-13	Commerce	196	260 000		260 000	
49	ANGERS	Carnot	juin-13	Commerce	0	0			
83	FREJUS	Alger	juin-13	Commerce	161	580 000		580 000	
75	PARIS	Villiers	juin-13	Commerce	97	810 000		810 000	
75	PARIS	Richer	sept-13	Commerce	24	220 000		220 000	
75	PARIS	Saint-Marc	nov-13	Commerce	90	646 741		646 741	
83	FREJUS	Jean-Jaurès	déc-13	Commerce	115	245 000		245 000	
44	NANTES	Erlon	déc-13	Commerce	78	220 000		220 000	
75	PARIS	René Boulanger	déc-13	Commerce	76	470 000		470 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					**1 057**	**3 990 741**	**4 551 000**	**3 990 741**	**4 380 000**
40	BISCAROSSE	George Clémenceau	août-14	Commerce	130	355 000		355 000	
75	PARIS	Fg Montmartre	oct-14	Commerce	19	180 000		180 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					**149**	**535 000**	**600 000**	**535 000**	**580 000**
TOTAL					**5 853**	**11 253 776**	**24 426 000**	**11 744 049**	**23 922 000**

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

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m²	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	2 478	6 725 105	16 773 000	6 864 856	15 990 000
Île-de-France	823	361 614	2 222 000	412 972	2 158 000
12 métropoles régionales *	1 247	2 028 522	2 203 000	2 292 186	2 600 000
Autres régions	2 060	2 138 535	3 228 000	2 174 035	3 174 000
TOTAL	**5 853**	**11 253 776**	**24 426 000**	**11 744 049**	**23 922 000**
Commerce	5 775	11 233 118	24 213 000	11 466 683	23 352 000
Bureau	78	20 658	213 000	277 366	570 000
TOTAL	**5 853**	**11 253 776**	**24 426 000**	**11 744 049**	**23 922 000**

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

CESSION 2019

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2018		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
44	ORVAULT	Jules Vernes	Juin-85	Bureau	324	350 000	251 542	360 000	29 octobre 2019



Rue Maubeuge - PARIS IX

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CIFOCOMA,

OPINIONS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CIFOCOMA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion et présentés au Conseil de Surveillance du 30 mars 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

SANS RÉSERVE : CO-COMMISSAIRE – MONSIEUR FRANÇOIS PROVENCHÈRE

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 de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

AVEC RÉSERVE : CO-COMMISSAIRE - EXPERIAL

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Motivation de la réserve

Réserve pour limitation : En application de la norme d'exercice professionnel « *510 – Contrôle du bilan d'ouverture du premier exercice certifié par le commissaire aux comptes* », nous n'avons pu mettre en oeuvre les procédures spécifiques concernant la prise de connaissance des travaux du co-commissaire aux comptes et n'avons pu apprécier l'étendue des travaux réalisés par notre confrère. Malgré les procédures complémentaires que nous avons mis en oeuvre pour la validation du bilan d'ouverture, celles-ci ne nous permettent pas de conclure sur certains soldes, notamment, ceux des comptes - Dépôts de Garantie - et - Clients / locataires.

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, de l'ouverture de l'exercice à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposés dans les notes de l'annexe des comptes annuels « Evénements post clôture » concernant les impacts liés à la crise sanitaire Covid-19 sur le prochain exercice.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre les points décrits dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
- les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite au point 2 de l'annexe des comptes annuels ;
- Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.
  Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la sociétéde gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées parl'expert immobilier indépendant retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation 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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion, que celui-ci ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 14 juin 2018.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon et Paris, le 09 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

EXPERIAL

François Provenchère

Serge Bottoli

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Convention passée au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés de l'exécution de la convention suivante passée au cours de l'exercice écoulé.

1 - CONVENTION DE REFACTURATION DE FRAIS

La société de gestion PAREF GESTION a refacturé à votre société les frais qu'elle a engagé au titre de l'assemblée générale 2019.

Le montant pris en charge sur l'exercice s'élève à 12 342.80 € HT.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – COMMISSION DE GESTION

La société de gestion perçoit pour sa gestion, une rémunération égale à 8.85 % HT des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice, la rémunération prise en charge est de 91 694 € HT. :

2 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % HT du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

3 - COMMISSION SUR CESSION DE PARTS

La société de gestion perçoit pour un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention et une rémunération de 3 % HT pour les cessions avec intervention.

Au titre de l'exercice, la société a perçu une rémunération forfaitaire de 75.00 € HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.

4 - COMMISSION SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES

La société de gestion perçoit une commission de 2.5 % HT du prix de vente des immeubles cédés.

Au titre de l'exercice, la société a perçu une rémunération de 6 625 € HT.

Fait à Lyon et Paris, le 09 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

EXPERIAL

François Provenchère

Serge Bottoli



Centre commercial de Lamballe - FLEURY LES AUBRAIS (45)

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.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 7 des statuts de la SCPI "Capital social" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 des statuts de la SCPI "Parts sociales" pour alléger les obligations incombant aux associés en pratique non suivies d'effet.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI "Attributions de la Société de gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Pouvoir du Conseil de surveillance" à des fins demise en conformité avec la réglementation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 28, 1° des statuts de la SCPI "Assemblées Générales", 1° "Convocation" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 28 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 31, 3° des statuts de la SCPI "Procés-verbaux", 3° "Registre des procès-verbaux" afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 32 des statuts de la SCPI "Information des associés" afin de proposer la mise en place d'un système de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 32 des statuts de la SCPI "Information des associés" afin de le mettre en conformité avec l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

La Société de Gestion



Centre commercial de Lamballe - FLEURY LES AUBRAIS (45)

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée Générale Mixte du 30 Septembre 2020

Chère Associée, Cher Associé

Nous vous rappelons que la mission de votre Conseil de Surveillance, prévue par le législateur, est une mission d'assistance et de contrôle.

Depuis notre arrivée en octobre 2017, la fusion était à l'ordre du jour. Après étude, il s'est avéré que ce chemin judicieux était trop couteux compte tenu de l'état actuel de votre SCPI.

Rappel :

- Dès que quelques actifs sont vacants ou présentent des locataires fragiles avec créances douteuses, nous le ressentons rapidement et sensiblement par la baisse de nos dividendes.
- Or une part trop importante des loyers perçus sert aux remboursements des crédits en cours, principalement jusqu'en 2023 (grevés d'indemnités de remboursement dans le cas d'étalement ou de renégociation).
- Comme vous le savez, une autre part des recettes est nécessairement dédiée aux paiements des charges non récupérables, des taxes, des travaux, de la rémunération du gérant, etc. Seul le solde disponible en trésorerie peut servir les propriétaires de parts. Il ne pas confondre plus-value latente et trésorerie.
- Paref a du mal à vendre, certains actifs vacants achetés dans de petites villes, fragilisées par la désertification de leur centre depuis quelques années
- Pour avoir des liquidités, il faudrait vendre nos joyaux, ceux-là même qui contribuent à payer les mensualités de crédit mais ne permettent pas, de verser suffisamment de dividendes.
- Si nous devons, nous séparer de certains actifs arrivés à maturité de leur exploitation ou dont les emplacements ont subi des évolutions négatives ou autre difficulté, il sera très difficile voire impossible de les remplacer par des actifs satisfaisants. **C'est le constat actuel.**
- En effet, pour respecter les paramètres de prudence, les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2 ne peuvent s'aventurer à acheter des actifs dont la valeur dépassent 4 % de leur capitalisation soit une limite de 800.000 € à 1.000.000 €.; **C'est le constat actuel.**
- **Or pour rester dans la typologie et la situation géographique des actifs de nos Cifocoma, ceux-ci sont très recherchés par de nombreuses SCPI de commerces. Du coup, la valorisation s'est enflammée avec pour conséquence immédiate un rendement en baisse.**
- **La crise du Covid a gravement ajouté de la fragilité à notre structure financière déjà dégradée du fait de :**
- L'arrêt depuis 2015 des augmentations de capital qui apportaient des disponibilités nouvelles, point de départ d'une trésorerie limitée. A noter : le rapport du Commissaire aux comptes de 2015 et suivantes, n'a émis aucune alerte !
- Le fléchissement des commerces des centres de petites villes liées à la démographie et à l'évolution accélérée de la distribution, bouleversée par le développement des plateformes de vente par Internet .
- Une gestion de nos affaires troublée par le changement forcé de gérance pour lequel certains associés ont leur part de responsabilité.

En conséquence :

Il est donc difficile de régler cette quadrature du cercle d'autant plus que nous vivons une crise économique majeure dont les effets vont durer. Comme nous ne pouvons rester en l'état, après étude d'une fusion coûteuse, la dissolution anticipée de notre SCPI s'impose. Aussi, le CS vous invite à voter en faveur des résolutions 25 à 31 de l'ordre du jour de l'AG prévue pour le 30 septembre 2020 à 10h30.

Éléments essentiels de notre résultat 2019

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2019. *Votre Conseil a effectué sa mission de contrôle, de façon très approfondie pour se montrer digne de la confiance que les associés ont placée dans leurs représentants.*

En mars 2020, le conseil à analyser les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020 :

- Les états financiers voir ci-dessous le détail
- Les valorisations faites par Paref Gestion puis celles de l'expert, réclamées par 2 fois et reçues le 31/7/2020 établies à **24.426K€**
- Les valeurs par part, **votre SCPI a une valeur de réalisation de 1135 €.**
- C'est la valeur vénale du patrimoine. **Elle mesure la vraie valeur de votre SCPi à un instant T** dans une optique de détention à long terme.
- La moyenne « annuelle » **2019** prix acheteur sur le marché est de **852,65 €.** Elle est fluctuante car elle dépend de l'exigence de rentabilité des investisseurs, des notaires qui souhaitent finaliser une succession, des associés en demande de retrait rapide.
- Les provisions pour gros entretiens nécessaires pour la sauvegarde de notre patrimoine augmentées de **4K€**
- Les charges immobilières ont augmenté de **55K€**
- Les charges d'emprunts pour **85K€** avec remboursement de capital de **425K€**
- Les futurs arbitrages et les conditions qui les nécessitent.
- Le texte des résolutions à présenter aux associés sur lequel le Conseil donne son avis

Gestion Locative

- Les loyers : Ils sont de 1.252K€ contre 1.336K€ en 2018 soit une baisse de 6,3 %
- Le taux d'occupation est de 88,4 % au 31 décembre 2019.
- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2019 est de 39K€ moins les reprises de 195 €=-156K€ ce qui porte la provision à 146K€.

Comptes, résultat et distribution de dividendes

- Les dettes financières sont à fin 2019 de 3.113K€ contre 3.533K€ à fin 2018. Elles sont constituées de 438K€ à 1 an, 1.584K€ de 1 à 5 ans, 1091K€ à plus de 5 ans.
- Moins-Value et Plus-value : Cession de Orvault en 2019 dégageant une plus-value de 113K€ moins les sorties de composants d'actifs pour 29K€. Le solde est de **2.934K€** .
- Report à nouveau : Le résultat 2019 par part est de 38,37 € et la distribution des dividendes 2019 a été de 36 € avec une dotation sur le report à nouveau de 2,37 €.

  Le report à nouveau s'élèvera après affection de 2019 à 716K€ soit 40 €.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 24.426K€ pour 2019 contre 23.922K€ pour 2018.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de +3.7 % Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 11.254K€.

Fonds disponibles

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de -238K€.

Marché des parts

Il s'est échangé 200 parts en 2019 soit 1.11 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 785,13 € et un prix acheteur de 852,65 €

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :

La majorité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie **et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation**.

IL EST TRES IMPORTANT, d'être présent(e) à notre Assemblée Générale ou dans l'impossibilité de venir, d'exprimer votre choix SOIT :

- voter par correspondance
- cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Président, M. Pascal BING dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

- utiliser l'enveloppe T
- l'adresser directement à M Pascal Bing --- voir ci-dessous l'adresse—

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

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

Pour le Conseil de surveillance, le 2 aout 2020

M Pascal Bing *Président du Conseil de Surveillance*
2 allée du Petit Prince 44510 Le Pouliguen
@-Mail : presidencecifocoma@gmail.com



Rue Saint Marc - PARIS II

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat d'un (1) membre du Conseil de surveillance :

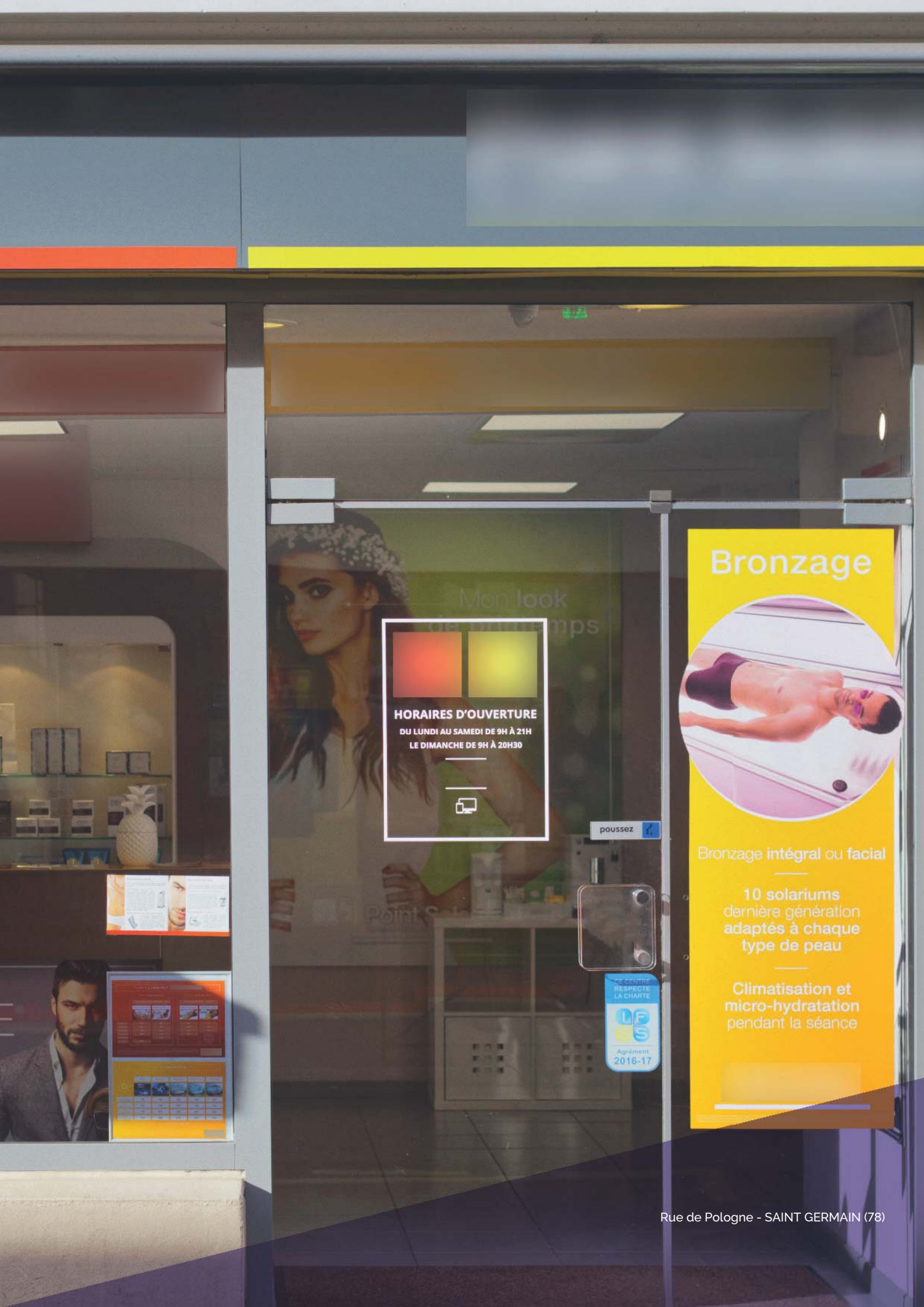
- Pascal BING.

Le membre sortant sollicitant le renouvellement de son mandat étant donc :

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. BING	Pascal	73	Conseil en gestion de patrimoine Un mandat en cours dans une autre SCPI	15

L'associé ayant envoyé sa candidature étant pour sa part :

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
2. DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (association de protection des porteurs de parts de SCPI)	5



Rue de Pologne - SAINT GERMAIN (78)

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Résultat au 31/12/ 2019	**688 248 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	673 359 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	1 361 607 €
Distribution 2019	645 660 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2019	**715 947 €**

En conséquence, le résultat pour une part est de 38,37 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 36 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 2019 à :

La valeur comptable	**7 104 455 € soit 394 € par part**

SIXIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur 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 2019 à :

La valeur de réalisation	**20 348 937 € soit 1 135 € par part**
La valeur de reconstitution	24 056 560 € soit 1 141 € 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, 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 2020.

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 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 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 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de distribution de dividendes

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et, sauf convention contraire opposée à la Société de Gestion, aux 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 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la rémuneration du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2.300 euros pour l'exercice 2020, nonobstant tous frais de déplacement des membres du Conseil.

DOUZIÈME 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 2020, 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.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société de gestion pour l'exercice 2021 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 pour toute la durée de l'exercice 2020,

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice 2021 et approuve sa rémunération au titre dudit exercice 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.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement partiel 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 d'un (1) membre du Conseil de surveillance :

- Pascal BING.

Vu le membre sortant sollicitant le renouvellement de son mandat :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRESENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. BING	Pascal	73	Conseil en gestion de patrimoine Un mandat en cours dans une autre SCPI	15

Et vu la nouvelle candidature exprimée :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRESENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
2. DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (association de protection des porteurs de parts de SCPI)	5

L'assemblée générale nomme le candidat suivant :

-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Demande d'inscription de résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (Résolution non agréée par la Société de gestion)

Exposé des motifs

Le prix d'exécution de CIFOCOMA était de 1 227,18 € au 31/03/16 (*) ; il était de 1 020,84 € au 28/02/19 (*), de 750,46 € au 28/02/20 (*). Soit une baisse de 26,5% en un an et près de 39% sur quatre ans / (*) Site internet de la SCPI.

La société de gestion de CIFOCOMA a refusé d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2019 une résolution analogue à celle objet de la présente demande. Ce refus enfreint l'article R214-138 II du Code monétaire et financier.

Dès lors, des associés de CIFOCOMA se proposent d'engager une action judiciaire de nature à protéger leur droit et à obtenir un dédommagement. Non seulement la situation ne s'est pas améliorée en un an, mais elle s'est encore lourdement détériorée. Durant le temps perdu, les perspectives sont devenues sévères pour certains commerces. La « perte de chance » ainsi provoquée invite à mettre en cause la responsabilité de qui l'a causée.

Une fraction significative du patrimoine – généralement d'acquisition récente – manque de qualité. Elle a souvent été payée trop cher et a subi de fortes commissions. Des biens vacants ont parfois été acquis à crédit à un taux élevé.

Ce mécanisme pervers de « levier inversé », qui cumule les critiques, grève le résultat financier. En effet, un fort taux de vacance provoque une double perte : celle des loyers et celle de charges impossibles à récupérer. La trésorerie s'en trouve détériorée et la forte chute du résultat provoque celle, considérable, du prix de la part.

Une fraction importante de la réserve de plus-values a servi plusieurs années de suite à partiellement compenser – et d'une certaine manière à dissimuler – la baisse importante du résultat par part et de la distribution. Mais un tel artifice trouve toujours ses limites et prépare un réveil difficile.

Au bilan, les associés pâtissent gravement alors que la société de gestion, ses intermédiaires, les banques et le fisc sont, eux, largement rémunérés. Pour ce qui le concerne, le conseil de surveillance bénéficie d'une allocation et de divers frais qui réduisent les conséquences pour ses membres de la dégradation qu'endurent les autres associés.

Il importe d'obtenir qu'il soit mis fin aux slogans auto laudatifs, aux atermoiements sans débouchés et aux proclamations lénifiantes voire trompeuses. Le constat est simple s'agissant du patrimoine : depuis plusieurs années il n'a pas été agi fermement pour redresser des décisions erronées antérieures.

Dans un cadre pluriannuel, un plan véritable de redressement doit être contractualisé, reposant sur une base volontaire de cessions de biens improductifs ou problématiques et de remboursement anticipé d'emprunts.

Résolution E

L'Assemblée Générale de CIFOCOMA décide que la société de gestion établit un plan documenté et argumenté des cessions prioritaires d'éléments du patrimoine à réaliser sur une période de deux ans à compter de l'approbation de la présente résolution. Le produit des cessions est prioritairement destiné au désendettement, le surplus éventuel pouvant abonder les travaux ou le remploi. Ce plan détaillé est formellement soumis à l'approbation des associés par la voie d'une consultation écrite organisée dans les six mois de l'adoption de la présente résolution.

SEIZIÈME 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.

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 des statuts « Capital social » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 7 – Capital social

1) […]

2) […] Ces parts seront émises, suivant décision de la Société de Gestion, soit au pair, soit moyen-nant une prime d'émission. […] »

Nouvel article :

« Article 7 – Capital social

1) […]

2) Ces parts seront émises sur la base de la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission. […] »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 9 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts « Parts sociales », pour alléger les obligations incombant aux associés en pratique non suivies d'effet, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 9 – Parts sociales

[…]

Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la So-ciété de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

[…]

Nouvel article :

« Article 9 – Parts sociales

[…]

Des certificats nominatifs de parts pourront être délivrés sur demande de l'associé.

[…]

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts « Attributions de la Société de gestion », afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 13 – Attributions de la Société de gestion

[…]

4) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. »

Nouvel article :

« Article 13 – Attributions de la Société de gestion

[…]

4) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabili-té des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts « Pouvoir du Conseil de surveillance », à des fins de mise en conformité avec la réglementation, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 19 – Pouvoir du Conseil de surveillance

[…]

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De donner son avis sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion,
- De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements,
- De donner son avis sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, et du dépositaire.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance est consulté pour avis :

- sur les opérations d'investissements indirects,
- sur les opérations de promotion immobilière,
- sur les ventes de biens immobiliers,
- sur la constitution des emprunts et hypothèques.

[…] »

Nouvel article :

« Article 19 – Pouvoir du Conseil de surveillance

[…]

Le Conseil de Surveillance a pour mission, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la société de gestion et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ; à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les con-trôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance donne son avis :

- sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion et sur les conditions de réalisation desdits investissements,
- sur les opérations de promotion immobilière,-sur les ventes de biens immobiliers,
- sur la constitution des emprunts et hypothèques,
- sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, et du dépositaire, et
- sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés, conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

[…] »

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 28, 1° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 28 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales », 1° « Convocation » à des fins de correction, comme suit :

Ancien article :

« Article 28 – Assemblées Générales

1) Convocation

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. »

Nouvel article :

« Article 28 – Assemblées Générales

1) Convocation

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références et activités professionnelles au cours des cinq dernières années ou par le passé,

b) le nombre de parts dont ils sont titulaires. »

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 28 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 28 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales » à des fins de correction et de précision, comme suit :

Ancien article :

« Article 28 – Assemblées Générales

[…]

4) Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

5) Réunion de l'assemblée

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6. Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvel article :

« Article 28 – Assemblées Générales

[…]

4) Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être égale-ment donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de pré-sence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

5) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire adressé par la Société de gestion. Le texte des résolutions est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance sont celles résultant de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier. Ainsi, conformément à cet article, pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6) Vote électronique

Tout associé peut voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et régle-mentaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

7) Réunion de l'assemblée

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

8) Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier. »

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 31, 3° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des statuts « Procès-verbaux », 3° « Registre des procès-verbaux » afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 31 – Procès-verbaux

3° Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

[…] »

Nouvel article :

« Article 31 – Procès-verbaux

3° Registre des procès-verbaux

Conformément à l'article R.214-148 du Code monétaire et financier, les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, par un juge du tribunal judiciaire ou par le Maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais.

[…]. »

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 32 des statuts

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée et décide de modifier en conséquence l'article 32 des statuts de la SCPI « Information des associés » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 32 – Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[…]

- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

[…]. »

Nouvel article :

« Article 32 – Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[…]

- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ou l'accès à une plateforme de vote électronique pour les associés ayant opté pour le vote électronique ;

[…] »

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 32 des statuts

L'Assemblée Générale prenant acte de l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle. L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 32 des statuts de la SCPI « Information des associés » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 32 – Information des associés

[…]

Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations. »

Nouvel article :

« Article 32 – Information des associés

[…]

Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels ou semestriels d'information, conformément à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des marchés Financiers. »

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

Dissolution anticipée de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide, conformément à l'article 37 des statuts, de procéder à la dissolution anticipée de la SCPI à compter de ce jour conformément aux stipulations statutaires et légales applicables en la matière.

Prend acte du fait que, conformément à la loi, la SCPI subsistera pour les besoins de la liquidation, conséquence immédiate de la dissolution, et ce, jusqu'à la clôture de celle-ci ;

Prend acte du fait qu'à compter de la dissolution et au cours de la période de liquidation, la dénomination sociale sera suivie de la mention « société en liquidation » et le siège de la liquidation restera fixé au siège social de la SCPI.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Désignation du liquidateur

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et par application de l'article 38 des statuts ;

Prend acte du fait que les fonctions de liquidateur (ci-après le « Liquidateur ») seront assurées par la Société de Gestion en exercice, soit la société PAREF GESTION, à compter de ce jour et pour une durée de trois (3) ans, renouvelable par tacite reconduction ;

Prend acte du fait que le Liquidateur aura les pouvoirs tels qu'arrêtés par le plan de liquidation pour procéder à la liquidation de la SCPI, et, par suite, mener à bonne fin les opérations sociales en cours, réaliser tous les éléments de l'actif social, payer le passif, verser des acomptes sur liquidation et répartir le solde en numéraire entre les associés dans la proportion de leurs droits respectifs et ce, conformément aux dispositions statutaires, aux usages en pareille matière et au plan de liquidation.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide d'allouer au Liquidateur, pour la durée et l'exécution de son mandat dans les conditions qui seront arrêtées par le plan de liquidation, outre le forfait de gestion fixé à 8,85 % hors taxes des recettes brutes hors taxes, une commission de liquidation (la « Commission de Liquidation ») dont le montant sera équivalent à la commission sur arbitrages actuelle, égale à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur total. Pour les besoins de la présente résolution, « Prix de Vente Net Vendeur Total » désigne la somme de tous les prix de vente nets de tous honoraires, taxes, droits et commissions, effectivement reçus par la SCPI au titre de la cession de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par la SCPI au jour de la présente résolution, calculée à l'issue de la cession (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé) du dernier actif immobilier détenu par la SCPI au jour de la présente résolution ;

La Commission de Liquidation sera payable dans les conditions suivantes :

(a) A la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission d'un montant égal à 2,5 % HT du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;

(b) A la date de la cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), il sera procédé au calcul de la Commission de Liquidation au regard du Prix de Vente Net Vendeur Total et le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre (i) le montant de la Commission de Liqui-dation ainsi déterminé diminué de la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe (a) ci-dessus ;

et décide, en outre, que le Liquidateur pourra continuer à percevoir :

- concernant les cessions de parts sur le marché secondaire, une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % HT du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part,
- concernant les mutations à titre gratuit (donations, successions, cessions de gré à gré) une commission forfaitaire de 75 euros HT (90 euros TTC) quel que soit le nombre de parts transférées.

En tout état de cause, le Liquidateur ne pourra percevoir une rémunération annuelle globale inférieure à 30 000 euros et ce, jusqu'à la réalisation de toutes les opérations juridiques, comptables et administratives de liquidation de la SCPI.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Fixation des modalités de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de fixer les modalités de liquidation comme suit :

- Présentation par le Liquidateur aux membres du Conseil de Surveillance avant le 15 décembre 2020 d'un plan de liquidation pour consultation et avis desdits membres intégrant :
  - une valorisation actualisée des actifs en portefeuille,
  - les prix cibles des actifs immobiliers,
  - les différents intermédiaires présélectionnés par le Liquidateur pour la cession des actifs immobiliers et leurs conditions d'intervention, et
  - un calendrier prévisionnel des opérations de liquidation de la SCPI ;
- Adoption par le Liquidateur d'un plan de liquidation sur la base de l'avis formulé par les membres du Conseil de Surveillance et communication du plan de liquidation aux membres du Conseil de Surveillance dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de son adoption ;
- Envoi d'un reporting aux membres du Conseil de surveillance, (i) selon une périodicité trimestrielle à compter de l'adoption du plan de liquidation, (ii) d'un état d'avancement des opérations de liquidation et de la politique de distribution des acomptes sur liquidation ainsi que (iii) d'une comparaison avec le plan de liquidation qui aura été arrêté par le Liquidateur ainsi qu'il est dit plus haut.

TRENTIÈME RÉSOLUTION

Maintien du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le Conseil de Surveillance, par voie de conséquence le mandat de ses membres, lesquels continueront à exercer leur mission auprès du Liquidateur.

TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Maintien de l'expert immobilier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le mandat de l'expert immobilier, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Maintien du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de maintenir le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

TRENTE-TROISIÈME 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

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
301 482 733 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF n° 13-09 en date du 16 avril 2013
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF GESTION

PAREF Gestion
Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE