



CIFOcoma 2

---

# RAPPORT ANNUEL

## 2020

Société en cours de liquidation  
Liquidateur : PAREF Gestion





## ÉDITORIAL

L'année 2020 a été une année particulière en tous points pour votre SCPI. Il y a bien sûr la situation liée à la COVID-19 et à la crise sanitaire qui en a découlé, mais il y a aussi eu la conclusion de la réflexion sur l'avenir de votre SCPI. Une fusion avec la SCPI Cifocoma a dans un premier temps été imaginée mais n'a pas été poursuivie en raison du coût engendré pour des bénéficiaires limités. La deuxième option qui se présentait a ainsi été privilégiée par PAREF Gestion et votre Conseil de Surveillance qui ont proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 de mettre en liquidation Cifocoma 2. Cette proposition a été adoptée à la majorité des associés et le processus de cession du portefeuille en vue de la dissolution de la SCPI a pu démarrer et devrait se poursuivre sur l'année 2021.

La situation locative de votre SCPI s'est par ailleurs améliorée lors de l'exercice 2020, le Taux d'Occupation Financier progressant de 86% à 86,7% entre fin 2019 et fin 2020.

Cette progression s'explique par une gestion locative proactive, avec la signature de 3 nouveaux baux et 2 renouvellements.

Aussi, malgré une année fortement impactée par la crise sanitaire et une typologie de locataires très exposés avec des fermetures administratives et contraintes sanitaires fortes, ceux-ci ont su honorer leurs loyers dans la majeure partie des cas, nous permettant d'enregistrer un taux de recouvrement de 85% pour l'exercice.

La situation de trésorerie de votre SCPI reste toutefois fragile. Renforcée au 2ème trimestre par un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) de 350 K€, votre SCPI a aussi bénéficié de 146 K€ de reports d'échéance d'emprunts obtenus lors du premier confinement. Au final 182 K€ de dettes financières ont dû être remboursées lors de l'exercice 2020, raison pour laquelle la distribution annuelle par part se limite à 13,50€ sur les 16,37€ formés sur l'exercice. Afin de remédier à cette situation, des cessions ont été identifiées et en partie concrétisées sur le 1er trimestre 2021.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial



## SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL FIXE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE  
2 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	11
Vie sociale	14
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	16
Etat du patrimoine	16
Variation des capitaux propres	17
Hors Bilan	17
Compte de résultat	18
ANNEXE AUX COMPTES	20
Règles et méthodes comptables	20
Evènements majeurs de l'exercice	20
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	24
Compte de résultat	25
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	28
Résultat par part	28
Tableau de financement	29
Évolution du Capital	29
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	29
Marché secondaire des parts	29
Inventaire détaillé des placements immobiliers	30
Répartitions sectorielles et géographiques	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	33
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - Exercice clos le 31 décembre 2020	33
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2020)	35
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	38
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	40
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	43
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	45
Résolutions à titre ordinaire	45
Résolutions à titre extraordinaire	47



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Hélène KARSENTY

#### MEMBRES

Gérard LAPLASSE

APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

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

Pascal BING

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

SOPADEV représentée par Claude BON

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

Anne BASSEREAU

Alain BOURSIER

Jean-Yves DAVID

### ■ 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 : 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 2020



**CAPITAL SOCIAL NOMINAL 6 809 112 €**



**840 ASSOCIÉS**

44 504

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

336,11 €

PRIX D'EXÉCUTION  
MOYEN ANNUEL \*

365 €

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)



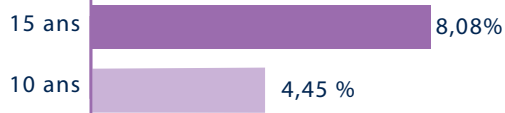
### VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	21 838 439 €	Montant total	25 645 590 €
Montant par part	491 €	Montant par part	576 €



### PERFORMANCES au 31/12/2020

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

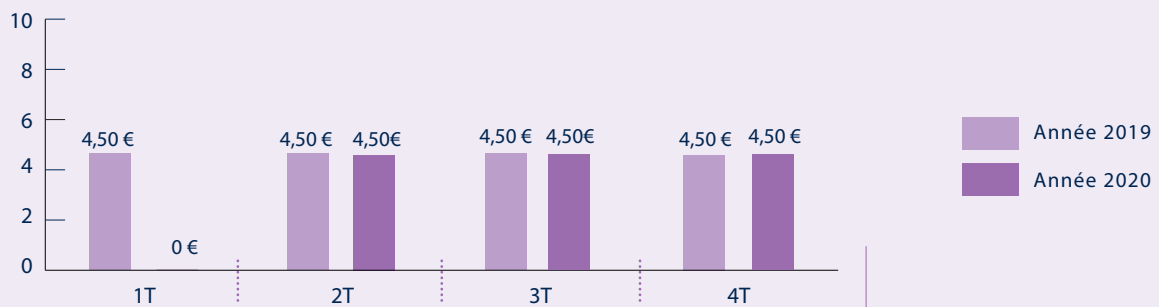
3,70 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



### DISTRIBUTION

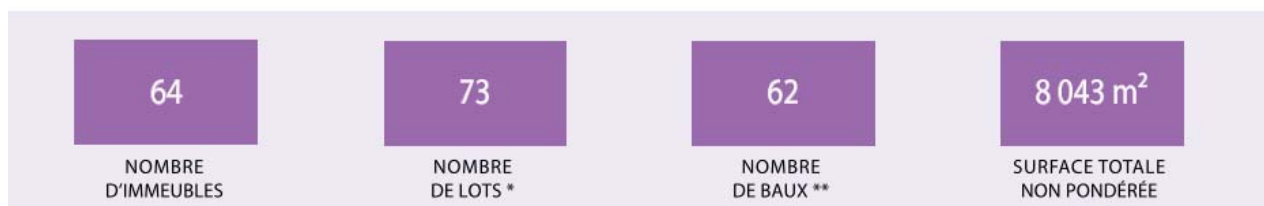
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



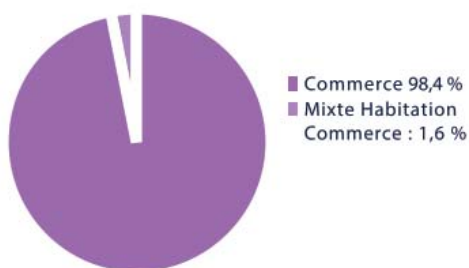
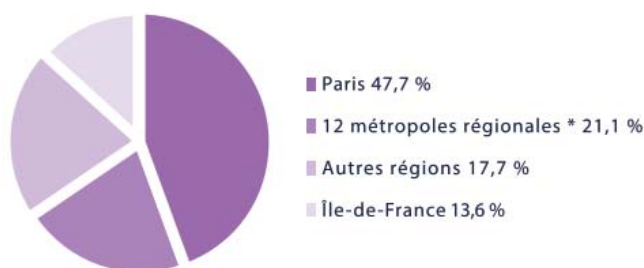
ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART



## PATRIMOINE



\* 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 2020\*



\* 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 ans minimum.



Ristorante Italiano



Pizzeria  
Pizzeria Napoli





# 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 2020. 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 du 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. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La pandémie de la Covid-19 a lourdement impacté les perspectives de croissance mondiale et a durement frappé l'économie

En France, le premier confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) au 2ème trimestre (-13,7%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3ème trimestre a heureusement été plus dynamique qu'attendu avec +18,5%. Cette reprise a cependant été écourtée au 4ème trimestre par les restrictions sanitaires imposées lors le second confinement de l'automne, bien que moins restrictif que le premier. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de l'économie française s'établissant à -8,2%, mieux que les -9,0% anticipés par l'INSEE mais inférieure à la moyenne de l'Eurozone qui a été de -6,4%. Ce dernier chiffre reflète en effet des situations très variables entre les pays qui ont été touchés et ont géré le Coronavirus de façon différente. La France devrait toutefois profiter d'un rebond significatif avec une croissance estimée à 5,5% en 2021 et à 4,0% en 2022, deux années soutenues par la consommation des ménages dont le revenu a été en grande partie préservé avec le maintien du marché du travail et les plans d'aides publics.

En effet, pour faire face à la pandémie, de nombreux dispositifs d'aides ont vu le jour. Le « quoi qu'il en coûte » français a été instauré en mars 2020 par le gouvernement pour soutenir les entreprises et les Français durant cette crise inédite. Des sommes massives ont été injectées dans l'économie française, notamment au travers de deux dispositifs majeurs : le chômage partiel et les Prêts Garantis par l'Etat. Un an après sa mise en place, l'exécutif prévoit sa

sortie progressive de cette stratégie en parallèle de l'avancée des campagnes de vaccination qui laisse entrevoir une reprise de l'activité dans son ensemble et donc de l'économie. Au sein de la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a elle aussi lancé en mars dernier un programme de rachat de dette privée et publique afin de soutenir l'économie. Initialement doté de 750 milliards d'euros jusqu'en juin 2021, ce programme d'assouplissement quantitatif a finalement été prolongé jusqu'en mars 2022 et son volume a été porté à 1 850 milliards d'euros. Le taux d'intérêt de dépôt est maintenu à -0,5% alors que les taux interbancaires restent négatifs également.

Au niveau national, les émissions obligataires se font également à taux négatifs, dans le sillon tracé par la BCE et entretenu par les Banques Centrales nationales. Début 2021, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,34% (contre -0,06% à fin 2019). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Dans ce contexte, la collecte des fonds immobiliers s'est maintenue à des niveaux importants, assurant au marché une bonne liquidité et une croissance continue même si ralentie par la crise. Les SCPI ont ainsi collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5% par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020 (contre 9,2 milliards en 2019), à 65% sur des actifs de bureaux et 15% des locaux commerciaux, les deux cibles majeures d'investissements. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait ainsi 71,4 milliards de d'euros, en hausse de 9% sur un an.



## MARCHÉ IMMOBILIER

Le volume d'investissement sur le marché immobilier tertiaire français a baissé de plus de 22% en 2020 et s'est établi à 26,8 milliards d'euros (contre 34,5 milliards en 2019). Toutefois, il convient de noter que si ce volume a beaucoup diminué, on dénombre malgré tout 733 transactions en 2020 soit seulement 20 de moins qu'en 2019.

La répartition du volume d'investissement par tranche de montant est restée constante en 2020 : les grandes transactions (>200 millions d'euros) continuent de porter le marché avec près de 40% du volume total annuel et le nombre de transactions inférieures à 50 millions est resté stable (620 opérations contre 635 en moyenne sur 5 ans). Ainsi, c'est la tranche des acquisitions comprises entre 50 et 200 millions qui a été la plus touchée avec un recul du nombre de transaction de l'ordre de 40%.

En 2020, les parts de marché par typologie d'actifs tertiaires sont restées constantes : la part des bureaux reste majoritaire avec 69% du montant total engagé sur l'année soit 18,5 milliards d'euros. Le commerce conserve 16% des parts de marché avec 4,3 milliards d'euros tandis que les entrepôts et les locaux d'activités se partagent les 15% restants avec 4 milliards d'euros et les locaux d'activités se partagent les 15% restants.

Les préférences géographiques des investisseurs sont restées identiques ; l'Ile-de-France concentre toujours la très grande majorité des capitaux engagés, à hauteur de 63,5% des transactions quand les régions enregistrent 15,5% et les portefeuilles mixtes Ile-de-France/régions près de 21%.

Le volume d'investissement francilien est porté à 90% par des actifs de bureaux dont les valeurs métriques peuvent atteindre des sommets (29 signatures à plus de 20 000 €/m<sup>2</sup>). La répartition des montants investis est plus équilibrée en province : même si les actifs de bureaux sont prédominants, les actifs commerciaux et les entrepôts viennent équilibrer la balance.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Malgré un contexte difficile, le marché de l'investissement en commerce enregistre près de 4,3 milliards d'euros de transactions sur l'année 2020. Cela représente certes un recul de 35% par rapport à 2019 mais celle-ci avait été une année record pour le secteur. Le volume de transactions commerciales est resté soutenu grâce à la concrétisation de négociations amorcées avant la crise. Au final, la part de marché du commerce en France parmi les transactions immobilières est plutôt stable par rapport aux années précédentes et s'est maintenue à 16%.

La part de transactions unitaires reste inférieure à celle des portefeuilles (45% contre 55% pour les portefeuilles). Le volume unitaire moyen est de 22 millions d'euros, en baisse par rapport à 2019 (30 millions d'euros). Pourtant, si le volume des transactions unitaire a beaucoup diminué en 2020, le volume d'investissement total (tous types de transactions confondues) est porté par les très gros montants : plus de 60% des montants investis sur l'année sont réalisés par les 7 transactions supérieures à 100 millions d'euros (dont 6 supérieures à 200 millions).

Les montants investis cette année se répartissent de manière équilibrée entre les sous-classes d'actifs commerciaux : les centres commerciaux dominent le marché avec 31% des montants investis tandis que les actifs de centre-ville représentent 15% du volume total investi en 2020. Le grand gagnant de l'année est le segment des hypermarchés et supermarchés qui concentre 23% des parts de marché alors qu'il représentait 10% en moyenne sur les 5 dernières années. La résilience de ce secteur s'explique en partie par la politique de désinvestissement amorcée par Mercialis et le Groupe Casino qui ont donc proposé des actifs à l'acquisition plus que les années précédentes, mais aussi par les faibles restrictions imposées à ces commerces dits « essentiels » qui se sont adaptés aux contraintes sanitaires et ont pu tirer profit d'une clientèle de proximité.

Concernant la nationalité des investisseurs, le commerce est un marché plus domestique que la logistique par exemple. Les murs de commerces sont particulièrement plébiscités par les investisseurs français et cette tendance s'est accentuée avec la crise du Covid. 73% des transactions enregistrées cette année sont animées par des investisseurs nationaux (10% de plus qu'en 2019). Cela s'explique en partie par la présence d'acquéreurs français sur les transactions aux volumes les plus importants. Dans ce contexte de crise, les investisseurs à court et moyen terme se sont focalisés sur les actifs aux revenus les plus sécurisés. 93% des transactions d'un montant unitaire supérieur à 20 millions d'euros se sont portées sur des actifs Core (27%) et Core + (66%).

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield / CBRE / JLL / BNP Paribas Real Estate

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'actualité de votre patrimoine est marquée en 2020 par la crise sanitaire et son impact sur les locataires de votre SCPI. De fait, les locataires de votre SCPI représentent en quasi exclusivité des petits commerces, très affectés par les mesures liées à la crise sanitaire. Si ceux-ci ont dans la grande majorité su honorer leurs échéances de loyer tout au long de l'année leur situation financière s'en est très souvent retrouvée affectée et ce malgré les aides de l'État. S'il est aujourd'hui difficile de se projeter sur des situations individuelles, il reste certain que l'année 2021 sera clé pour correctement évaluer l'impact de la crise sanitaire sur votre SCPI.

Des stratégies ont été mises en œuvre afin d'améliorer la situation de trésorerie de votre SCPI, notamment des cessions ciblées intervenant en dehors du processus de liquidation. Celles-ci ont abouti au début de l'année 2021 et leurs effets ne sont donc pas pris en compte dans la distribution de 2020 qui s'élève à 13,50 € par part contre 18,00€ en 2019.

Enfin, l'évènement majeur de cet exercice est le vote par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 12 octobre 2020 de la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI Cifocoma 2.

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Cifocoma 2 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

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.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 24 285 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en légère baisse, soit - 0,76 % par rapport à fin 2019 (24 472 K€).

### EMPRUNTS

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû des emprunts est de 2,3 M€ contre 2,1 M€ à fin 2019. Dans le contexte de la crise sanitaire, la SCPI a bénéficié de reports d'échéances à hauteur de 0,1 M€ pendant 6 mois, ainsi qu'un Prêt Garanti par l'Etat de 0,35 M€ à un taux de 0,25% avec une échéance en juin 2021. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 9,1 % (8,7 % en 2019). Un détail de l'endettement est présenté en note 8 de l'annexe aux comptes. Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020 a autorisé 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 de 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. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2020 s'élève à 6,6 M€.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 86,7 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2020 s'établit à 86,3 %. Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 85,6 %.

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).

### VACANTS

Au 31 décembre 2020, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 155 m<sup>2</sup> dont 1 015 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Thionville (57), Lille (59), Lens (62), Boulogne-sur-Mer (62), Manosque (04), Le Cannet (06), Cannes (06), Alençon (61) et Saint-Etienne (42) et 140 m<sup>2</sup> à usage d'habitation situés à Alençon (61), Le Cannet (41) et Paris -Simon Bolivar (75).

Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Cifocoma 2.



## BAUX SIGNÉS

3 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 603 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DESTINATION	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Dunkerque (59)/ Et Suzette	Commerce	02/03/2020	19 000 €	73 m <sup>2</sup>
Lille (59)/Kennedy	Commerce	01/07/2020	26 000 €	82 m <sup>2</sup>
Clermont-Ferrand (63)/Optic Central	Commerce	02/12/2020	45 000€	233 m <sup>2</sup>

2 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 215 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DESTINATION	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Boulogne-Billancourt (92)/ C2 XB	Commerce	01/01/2019	30 578 €	132 m <sup>2</sup>
Paris Aligre (75)/Fleuriste	Commerce	02/12/2020	25 111 €	83 m <sup>2</sup>

1 congé a été reçu au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 95 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DESTINATION	DATE DE SORTIE	LOYER ANNUEL	SURFACE
Saint-Nazaire (44) / Adaap Maison Marcel	Commerce	01/06/2021	11 737 €	95 m <sup>2</sup>

2 libérations ont été constatées au cours de l'exercice 2020.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DESTINATION	DATE DE SORTIE	LOYER ANNUEL	SURFACE
Alençon (61)	Commerce	17/02/2020	16 814€	75 m <sup>2</sup>
Paris -Simon Bolivar (75)	Commerce	30/06/2020	16 099€	46 m <sup>2</sup>

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2021

La sortie de crise sanitaire espérée pour 2021 tend à s'éloigner tant la situation sanitaire reste préoccupante et la stratégie vaccinale peine à se mettre en place. S'il commence à être possible d'anticiper un horizon de sortie de crise, il est encore trop tôt pour comprendre comment cela va se traduire sur l'économie française.

Il est donc fort probable que les impacts de la crise se feront encore sentir sur les locataires de votre SCPI en 2021 malgré l'anticipation d'une reprise au 2ème semestre de cette année.

Le processus de liquidation approuvé par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 12 Octobre 2020 a donné lieu à l'élaboration d'une stratégie présentée au Conseil de Surveillance de votre SCPI le 15 Décembre 2020. Cette stratégie présente un calendrier s'étendant sur toute l'année 2021, l'avancée du processus sera régulièrement communiquée à votre Conseil de Surveillance.

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Cifocoma 2 n'a pas fait varier son capital en 2020, celle-ci n'étant pas en période de collecte. Le capital effectif est resté donc stable à 44 504 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2020, le capital de la SCPI étant fixe.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

143 parts ont été échangées en 2020, soit 0,32 % du nombre de parts au 1er janvier 2020. Le prix d'exécution moyen est de 336,11 €, soit un prix acheteur moyen correspondant de 365,02 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2020 était de 380,29 €. Au 31 décembre 2020, aucune part n'était inscrite à la vente dans le carnet d'ordres.

Parallèlement, aucune part à l'achat. Compte tenu du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 de la dissolution anticipée et de la mise en liquidation de la SCPI, la société de gestion a décidé, conformément au 1.1. du Chapitre II de la Note d'Information et à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, de suspendre l'inscription des ordres sur le registre à compter du 13 octobre 2020 afin de préserver les intérêts et l'égalité de traitement de tous les associés.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2020	28/02/2020	29/03/2020	30/04/2020	31/05/2020	28/06/2020
Prix d'exécution net vendeur (€)	-	374	-	-	-	-
Prix acheteur correspondant (€)	-	406,16	-	-	-	-
Nombre de parts échangées	-	5	-	-	-	-

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2020	30/08/2020	30/09/2020	SUSPENSION	SUSPENSION	SUSPENSION
Prix d'exécution net vendeur (€)	-	340	330,57			
Prix acheteur correspondant (€)	-	369,24	359			
Nombre de parts échangées	-	61	77			

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

### ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	10 953 312 €	246 €	10 825 455 €	243 €
Valeur de réalisation (2)	21 838 439 €	491 €	21 965 171 €	494 €
Valeur de reconstitution (3)	25 645 590 €	576 €	25 816 986 €	580 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. 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 728 661 €.

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

<b>Résultat au 31/12/2020</b>	<b>728 661 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	828 975 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 557 636 €
<b>Distribution 2020</b>	<b>600 804 €</b>
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2020</b>	<b>956 832 €</b>



## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



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

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le dividende distribué est de 13,50 €.

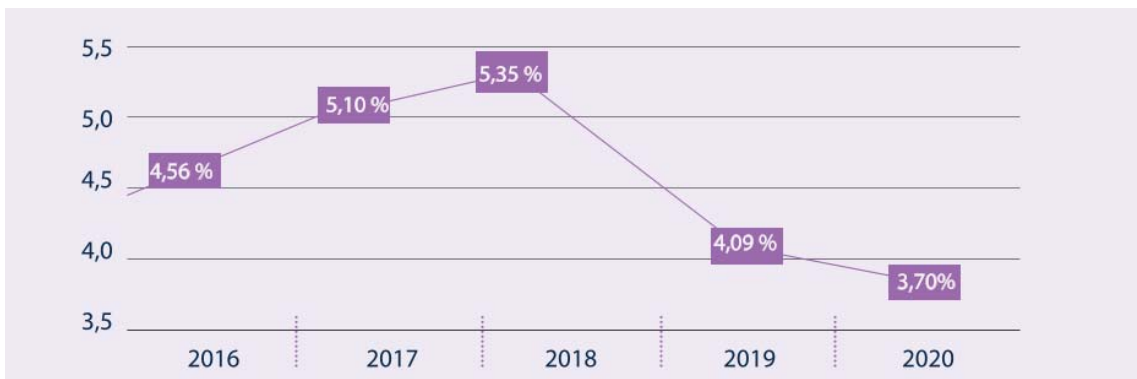
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 24,60 € en 2016, 27 € en 2017, 27 € en 2018 et 18 € en 2019.

## PERFORMANCES

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

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 336,11 €. Le résultat total distribué de 13,50 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 3,70 % annuel par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 365,02 €.

*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*

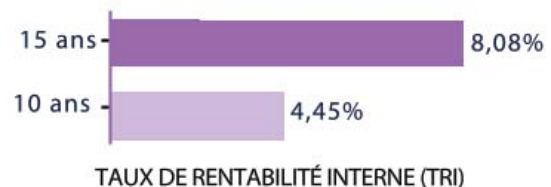


*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE AU 31/12/2021

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,45 % et 8,08 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

*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.*

## 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"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée. La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les «Personnels Concernés») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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

Sur l'exercice 2020, 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 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalent Temps Plein, pour un total de 1 351 249 euros. Il se décompose comme suit :

- Montant des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice: 1 225 185 euros versés 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: 126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : Le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur commercial et le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 euros.

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

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014. Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

### Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> 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 3<sup>ème</sup> 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.

### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées,
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- la couverture de l'ensemble des activités de la société,
- un dispositif de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires.



## Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux:

- le contrôle permanent de 1er niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne,
- le contrôle permanent de 2ème niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 14,88 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 14,85 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par CIFOCOMA 2.

La valeur IFI de la part de CIFOCOMA 2 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 312,90 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 94,66%.

## 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

Les mandats de trois (3) membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les associés sont donc invités à participer à l'élection de trois (3) membres. Ces derniers tout comme les membres actuels continueront d'exercer leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation.



CIRCUITS





# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

## ■ ETAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>► IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissement concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives					
	1	13 473 146	24 285 000	13 473 146	24 472 000
Immobilisations en cours					
<b>► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens					
	2	- 73 272		- 140 861	
Provisions pour risques et charges					
<b>► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées					
	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>					
		<b>13 399 874</b>	<b>24 285 000</b>	<b>13 332 285</b>	<b>24 472 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées					
	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>					
		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>► CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés					
	5	788 076	788 076	586 510	586 510
Autres créances					
	6	160 195	160 195	73 109	73 109
Provision pour dépréciation des créances					
	5	-399 454	-399 454	-283 575	-283 575
<b>► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités					
	7	712 240	712 240	329 295	329 295
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>					
		<b>1 261 057</b>	<b>1 261 057</b>	<b>705 339</b>	<b>705 339</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>► DETTES</b>					
Dettes Financières					
	8	- 2 844 022	- 2 844 022	- 2 563 710	- 2 563 710
Dettes d'Exploitation					
	9	-306 569	-306 569	-204 905	-204 905
Dettes diverses					
	9	-557 028	-557 028	-443 553	-443 553
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>					
		<b>-3 707 618</b>	<b>-3 707 618</b>	<b>-3 212 168</b>	<b>- 3 212 168</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances					
	6	-	-	-	-
Produits constatés d'avance					
	9	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>					
		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>					
		<b>10 953 312</b>		<b>10 825 455</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>					
			<b>21 838 439</b>		<b>21 965 171</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		6 809 112		-	6 809 112
Capital en cours de souscription				-	
<b>PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION</b>					
Primes d'émission ou de fusion		4 555 284		-	4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription				-	
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 2 325 674		-	- 2 325 674
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>					
Ecarts de réévaluation		-		-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>					
		-		-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES</b>	<b>2</b>	<b>957 757</b>		-	<b>957 757</b>
<b>RESERVES</b>					
		-		-	-
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>3</b>	<b>875 503</b>	<b>- 46 529</b>		<b>828 975</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	<b>4</b>	<b>754 543</b>	<b>- 754 543</b>		
<b>DISTRIBUION DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	<b>4</b>	<b>- 801 072</b>	<b>801 072</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				<b>728 661</b>	<b>728 661</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>				<b>- 600 804</b>	<b>- 600 804</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 825 455</b>	<b>-</b>	<b>127 857</b>	<b>10 953 312</b>

## HORS BILAN

En €	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	2 303 145	2 136 311
Engagements donnés	635 000	
Engagements reçus	361 349	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>3 299 494</b>	<b>2 136 311</b>



## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	1 365 654	1 357 732
Charges facturées	2	257 042	221 827
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	1	11 022	27 111
Reprises de provisions gros entretiens	3	136 741	14 155
Reprises de provisions douteux	3	143 193	196 782
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>1 913 652</b>	<b>1 817 608</b>
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 257 042	- 221 827
Travaux de gros entretiens	4	- 33 151	- 14 155
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 79 007	- 106 841
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 69 152	- 126 146
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 259 072	- 93 680
Autres charges immobilières	4	- 196 794	- 165 198
Charges d'intérêts des emprunts	7	- 31 428	- 57 194
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>- 925 644</b>	<b>- 785 042</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II)</b>		<b>988 008</b>	<b>1 032 567</b>
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	8	-	-
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	9	- 146 659	- 117 145
Charges d'exploitation de la société	10	- 56 309	- 96 670
Diverses charges d'exploitation	11	- 56 375	- 68 977
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 259 343</b>	<b>- 282 792</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II)</b>		<b>- 259 343</b>	<b>- 282 792</b>
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		2	4 785
Reprises de provisions exceptionnelles		-	-
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>2</b>	<b>4 785</b>
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 6	- 18
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 6</b>	<b>- 18</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>- 4</b>	<b>4 768</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>728 661</b>	<b>754 543</b>

# RESTAURANT COREEN





## ANNEXE AUX COMPTES

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1er janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 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. Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 des porteurs de parts a voté la mise en liquidation amiable après vente des actifs immobiliers. Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

### EVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

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'une loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé une première fois le 11 mai 2020 et une deuxième fois le 10 novembre 2020.

Au niveau de la SCPI CIFOCOMA 2, les événements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers encaissés.

La SCPI a bénéficié d'un Prêt Garanti par l'Etat de 350k€ pour faire face à ces besoins d'exploitation, ainsi que de reports d'échéances sur ces emprunts.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020, la majorité des associés a voté la dissolution de la société Cifocoma 2.

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Terrains et constructions locatives

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

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

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

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

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.

Il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les 5 ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

- L'ancienneté de l'immeuble,
- La date de construction de l'immeuble,
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- La situation géographique,
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du loyer.

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Immobilisations de remplacement	31/12/2020
Terrains nus					
Terrains et constructions	13 733 747				13 733 747
Construction sur sol d'autrui	-				-
Immobilisations en cours de construction	-				-
Autres	0				0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>13 733 747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 733 747</b>
Amortissements	- 260 601				- 260 601
<b>TOTAL</b>	<b>13 473 146</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 473 146</b>

## 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. 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 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	136 741				136 741	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	4 120		44 552			48 672
Dépenses prévisionnelles sur 2022			22 800			22 800
Dépenses prévisionnelles sur 2023			1 800			1 800
Dépenses prévisionnelles sur 2024						-
<b>TOTAL</b>	<b>140 861</b>	<b>-</b>	<b>69 152</b>	<b>-</b>	<b>136 741</b>	<b>73 272</b>

Les reprises de provisions effectuées sur l'exercice 2020 incluent 103 590€ de provisions non consommées en 2020 au titre de travaux dont certains ont fait l'objet d'un report sur 2021 ou 2022.

## 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 2020, la SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.



## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, 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 2020 est de 124 K€ contre 167 K€ au 31 décembre 2019.

On constate en créances douteuses les soldes locataires supérieurs à 3 mois. La base de la provision douteuse est constituée des loyers et charges HT déduction faite des dépôts de garantie.

Les créances douteuses, pour 592 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 399 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 259 K€ et la reprise à 143 K€ (dont 125 K€ relatif à la comptabilisation de pertes sur créances irrécouvrables).

Des factures à établir pour 71 K€ concernent principalement les redditions de charges, 66 K€ pour 2020 et 5 K€ pour les années antérieures.



## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2020		31/12/2019	
Créances locataires	195 863		167 629	
Créances douteuses	592 213		418 881	
Dépréciation des créances locataires	- 399 454		- 283 575	
<b>TOTAL</b>	<b>388 622</b>		<b>302 935</b>	
	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Evolution des dépréciations	283 575	259 072	- 143 193	399 454
<b>TOTAL</b>	<b>283 575</b>	<b>259 072</b>	<b>- 143 193</b>	<b>399 454</b>

## 6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après :

### AUTRES CRÉANCES

	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	49 746	25 538
Syndics	93 701	43 567
Autres débiteurs	16 747	4 004
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>160 195</b>	<b>73 109</b>
Charges constatées d'avance	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>160 195</b>	<b>73 109</b>

Les créances relatives aux syndics correspondent aux appels de fonds travaux versés pour 38 K€, aux avances de trésorerie (ou fonds de roulement) pour 10 K€ et à des comptes débiteurs suite à des régularisations de charges pour 46 K€.

Le compte Etat pour 50 K€ comprend principalement la TVA sur factures non parvenues.

Les autres débiteurs correspondent au compte associé et à des opérations ayant leur contrepartie en dette pour 9,5 K€.

## 7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre s'élève à 712 K€ contre 329 K€ au 31 décembre 2019.

## 8. Dettes financières

Sur l'exercice 2020, le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 182 K€.

Dans le contexte de la crise sanitaire, les banques ont octroyé des reports d'échéances à hauteur de 146 K€.

L'Etat a mis en place un dispositif d'aide financière pour faire face aux frais de fonctionnement des sociétés, pour les entreprises employant moins de 5000 salariés et réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard € en France.

Dans la mesure où CIFOcoma 2 remplit ces conditions, elle a bénéficié du Prêt Garanti par l'Etat pour un montant de 350 K€ au taux d'intérêt de 0,25% pour la 1ère année, à échéance du 5 juin 2021.

## DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	2 303 145	2 136 311
Concours bancaires courants	103 532	
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>2 406 678</b>	<b>2 136 311</b>
Dépôts de garantie reçus	437 344	427 399
<b>TOTAL</b>	<b>2 844 022</b>	<b>2 563 710</b>

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	271 970	801 762	444 298	1 518 030
Emprunts "in fine"	350 000			350 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	61 899	280 387	92 830	435 116
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>683 868</b>	<b>1 082 149</b>	<b>537 128</b>	<b>2 303 145</b>

## 9. Autres dettes et comptes de régularisation

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

Les locataires créditeurs correspondent principalement aux avoirs à établir sur redditions de charges de 2018 à 2020 qui seront effectuées en 2021.

Le compte Etat pour 190 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte Dividendes comprend des rejets de dividendes en attente de dénouement pour 75 K€ et le 4ème acompte sur dividende 2020 payé en janvier 2021 s'élevant à 200 K€.

Les autres créditeurs comprennent essentiellement des charges à payer pour 95 K€.



## AUTRES DETTES

	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs	148 377	26 020
Fournisseurs et comptes rattachés	155 641	122 894
Etats et autres collectivités	189 610	137 218
Autres créditeurs	94 766	86 765
Dividendes	275 204	275 562
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>863 597</b>	<b>648 458</b>
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>863 597</b>	<b>648 458</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

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

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

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

Il n'y a eu ni cession ni sortie de composant sur l'exercice 2020.

Le solde de plus-values de 958 K€ reste inchangé.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant	Plus ou moins values
À nouveau au 1 <sup>er</sup> janvier 2020						957 757
Ventes 2020						-
Sorties immobilisation / Distribution plus-values						-
<b>TOTAL</b>	-	-		-	-	<b>957 757</b>

#### 3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2019 est de 828 975 €.

Il s'élèvera à 956 832 €, soit 21,50 € par part après affectation du résultat de 2020.

#### 4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 728 661 €, il a été distribué 3 acomptes pour un montant total de 600 804 €. L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

Résultat de l'exercice 2019 = 754 543 €

Distribution = 801 072 €

Le solde en report à nouveau = - 46 529 €

## ■ 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 2020 s'élèvent à 1,37 M€ contre 1,36 M€ pour 2019. Les produits annexes correspondent à des honoraires de gestion.

#### 2. Charges refacturées

Le montant de 257 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 162 K€ (incluant l'assurance) et les taxes (impôts fonciers) pour 95 K€ et la refacturation de frais aux locataires.

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 137 K€, les travaux n'ayant pas eu lieu sur l'exercice sont reportés en 2021 (information développée ci-avant au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provisions pour gros entretiens), et à une reprise pour créances douteuses de 143 K€.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 369 K€ dont :

- Travaux de gros entretien : 33 K€
- Charges d'exploitation et d'entretien récupérable pour 162 K€
- Charges d'exploitation et d'entretien non récupérables pour 55 K€
- Taxes pour 119 K€ dont 95 K€ récupérable

Les autres charges immobilières pour 197 K€ comprennent les honoraires techniques pour 2 K€, les frais d'avocat 9 K€, les honoraires de location pour 4 K€, les créances irrécouvrables pour 132 K€ ainsi qu'une indemnisation de résiliation anticipée de bail de 50 K€ sur l'immeuble rue Simon Bolivar à Paris.

#### 5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 69 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provision pour gros entretiens.

#### 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 259 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 31 K€ (57 K€ pour 2019). Un détail des dettes financières est fourni au paragraphe Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 8. Dettes financières.

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

#### 8. Transfert de charges d'exploitation

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

Aucun transfert de charge d'exploitation n'a été constaté en 2020.

#### 9. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 146 659 € (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 2,5% du montant du prix de vente)
- Commission sur mutation des parts 638 € (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)
- Commission sur marché de parts secondaire : 1 442 € (3 % HT de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur)

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

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 26 K€, du dépositaire pour 11 K€, d'évaluation du patrimoine pour 16 K€ et les impôts et taxes pour 3 K€.



## 11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 41 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires pour 13 K€. Les frais de fonctionnement se répartissent comme suit :

- Frais d'actes et cotisations : 2 677 K€
- Frais AG et rapport : 25 722 K€
- Frais d'information associés : 11 312 K€
- Frais CS : 1 639 K€

## RÉSULTAT FINANCIER

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

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Non significatif.

## EVENEMENTS POST CLOTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mis en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts 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 interviennent sur l'exercice 2021.

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

RÉSEAU IMMOBILIER MONDIAL

TRANSPARENCE

RIGUEUR

EXPERTISE



paris.com

paris.com

Chaque membre du Réseau Colliers International® est indépendant et financièrement indépendant.



LEADER MONDIAL DE L'IMM

LUXURY PROPR



GLOBAL IS THE D

\* L'expérience d'u

South America - Asia

Rue Faidherbe - Paris XI


**TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES**
**■ RÉSULTAT PAR PART \***

Le résultat par part de l'exercice 2020 s'établit à 16,37 € par part contre 16,95 € en 2019.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	37,29	99,60	35,19	99,24	31,68	99,69	31,12	99,66	30,93	100,00
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-			-	-		
Produits financiers	0,02	0,05	-	-			-	-		
Produits divers (2)	0,13	0,35	0,27	0,76	0,10	0,31	0,11	0,34	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>37,44</b>	<b>100,00</b>	<b>35,46</b>	<b>100,00</b>	<b>31,78</b>	<b>100,00</b>	<b>31,22</b>	<b>100,00</b>	<b>30,93</b>	<b>100,00</b>
<b>► CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	3,25	8,68	3,09	8,71	2,87	9,04	2,63	8,43	3,30	10,65
Autres frais de gestion (3)	3,83	10,23	2,12	5,98	2,29	7,20	3,72	11,92	2,53	8,19
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,77	4,71	1,64	4,62	3,52	11,07	6,43	20,60	6,94	22,44
Charges financières	2,32	6,20	1,77	4,99	1,48	4,64	1,29	4,12	0,71	2,28
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>11,17</b>	<b>29,82</b>	<b>8,62</b>	<b>24,31</b>	<b>10,15</b>	<b>31,95</b>	<b>14,07</b>	<b>45,06</b>	<b>13,48</b>	<b>43,56</b>
<b>► Amortissement net</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-		
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>► Provisions nettes</b>										
- pour travaux	0,98	2,62	0,51	1,44	0,65	2,04	2,52	8,06	-1,52	-4,91
- autres	0,52	1,39	0,46	1,30	1,54	4,86	-2,32	-7,42	2,60	8,42
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,50</b>	<b>4,01</b>	<b>0,96</b>	<b>2,74</b>	<b>2,19</b>	<b>6,90</b>	<b>0,20</b>	<b>0,64</b>	<b>1,09</b>	<b>3,51</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>12,67</b>	<b>33,83</b>	<b>9,59</b>	<b>27,04</b>	<b>12,34</b>	<b>38,85</b>	<b>14,27</b>	<b>45,70</b>	<b>14,56</b>	<b>47,07</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>24,77</b>	<b>66,17</b>	<b>25,87</b>	<b>72,96</b>	<b>19,44</b>	<b>61,15</b>	<b>16,95</b>	<b>54,30</b>	<b>16,37</b>	<b>52,93</b>
Variation report à nouveau	0,17		- 1,12		- 3,06		- 1,05		2,87	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	24,60		27,00		22,50		18,00		13,50	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>		<b>44 504</b>	

\* 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

	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	11 364 396	0	11 364 396
Cessions d'immeubles	3 926 996	0	3 926 996
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	957 757	0	957 757
Bénéfice hors plus-values de cession	754 543	-25 882	728 661
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	875 503	-46 528	828 975
Variation des dettes à long terme	2 563 710	280 312	2 844 022
Variation des dettes à court terme	648 458	215 138	863 597
Dotations nettes aux provisions	140 861	-67 589	73 272
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>21 232 226</b>	<b>355 450</b>	<b>21 587 676</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	17 400 142	0	17 400 142
Commission de souscription	888 207	0	888 207
Frais d'acquisition	1 437 467	0	1 437 467
Variation des valeurs réalisables	376 043	172 774	548 817
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	801 072	-200 268	600 804
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>20 902 931</b>	<b>-27 494</b>	<b>20 875 437</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>329 295</b>	<b>382 944</b>	<b>712 240</b>
Passif exigible	-648 458	-215 138	-863 597
Variation des valeurs réalisables	376 043	172 774	548 817
Solde des dettes associés	- 801 072	200 268	- 600 804
Cessions en cours	0	635 000	635 000
Acquisitions en cours	0	0	0
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>- 744 192</b>	<b>1 175 849</b>	<b>431 656</b>

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2020 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
6 809 112	840

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	550,64	540	470	456,72	-
Prix d'exécution moyen annuel (€)	545,26	497,56	463,25	405,30	336,11
Prix acheteur correspondant (€)	592,15	540,35	504,48	440,16	365,02
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	27	27	27	18	13,5
Rentabilité de la part en %	4,56	5,10	5,35***	4,09	3,70
Report à nouveau cumulé par part (€)	18,22	22,74	19,67	19,30	21,5

\* 5 derniers exercices

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

\*\*\* dont 0,89 % de plus-values

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

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2020					
Nombre de parts échangées					
143					
Ordres en cours au 31/12/2020					
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	
0		0		0	
Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en € HT)
2016	435	1,09	1 mois	293	311
2017	217	0,49	1 mois	0	0**
2018	504	1,13	3 mois	0	0
2019	531	1,19	3 mois	0	7 125
2020	143	0,32	3 mois	0	2 080

\* 5 derniers

\*\* Il s'agit des seules rémunérations facturées par Peref 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 m <sup>2</sup>	Valorisation HD 2019		Valorisation HD 2020	
						Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>	Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>
75	PARIS	Lourmel	janv-78	Commerce	123	65 122		65 122	
33	BLANQUEFORT	Cccial de la Renney	août-78	Commerce	137	54 075		54 075	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1978</b>					<b>260</b>	<b>119 197</b>		<b>119 197</b>	
92	CLICHY	Victor Hugo Ilot Pouchet	janv-79	Commerce	106	84 474		84 474	
<b>TOTAL ACQUISITION 1979</b>					<b>106</b>	<b>84 474</b>		<b>84 474</b>	
33	TRESSES	Galerie Marchande Le Bourg	août-80	Commerce	108	41 548		41 548	
<b>TOTAL ACQUISITION 1980</b>					<b>108</b>	<b>41 548</b>		<b>41 548</b>	
75	PARIS	Malesherbes	avr-81	Commerce	61	55 060		55 060	
80	ABBEVILLE	Cccial de la ZAC du Sud Est	juil-81	Commerce	134	54 455		54 455	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1981</b>					<b>195</b>	<b>109 515</b>		<b>109 515</b>	
60	BEAUVAIS	Buzenval	juil-82	Commerce	168	88 239		88 239	
75	PARIS - Faidherbe	Faidherbe	août-82	Commerce	131	85 934		85 934	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1982</b>					<b>299</b>	<b>174 173</b>		<b>174 173</b>	
75	PARIS	Beaumarchais	janv-83	Commerce	91	82 841		82 841	
75	PARIS	Jour	mars-83	Commerce	115	105 428		105 428	
44	SAUTRON	Bretagne	mars-83	Commerce	59	47 956		47 956	
75	PARIS	Lauriston	mai-83	Commerce	57	93 606		93 606	
75	PARIS	République	mai-83	Commerce	238	183 136		183 136	
75	PARIS	Caulaincourt	mai-83	Commerce	69	160 894		160 894	
78	SAINT-GERMAIN EN LAYE	Louviers	juil-83	Commerce	84	112 863		112 863	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1983</b>					<b>713</b>	<b>786 725</b>		<b>786 725</b>	
75	PARIS	Falguière	mai-84	Commerce	69	77 402		77 402	
92	CLAMART	Jean-Jaurès	janv-84	Commerce	84	61 019		61 019	
92	COURBEVOIE	Marceau	févr-84	Commerce	305	232 657		232 657	
56	SAINT-NOLFF	Mairie	avr-84	Commerce	200	97 521		97 521	
49	BRAIN-SUR-L'AUTHION	Cccial l'Eglantine	avr-84	Commerce	270	113 727		113 727	
92	BOULOGNE-BILLAN COURT	Vieux Pont Sèvre	mai-84	Commerce	132	115 303		115 303	
75	PARIS	Aligre	juin-84	Commerce	83	160 604		160 604	
75	PARIS	Ménilmontant	sept-84	Commerce	125	122 119		122 119	
75	PARIS	Richelieu	oct-84	Commerce	48	82 077		82 077	
75	PARIS	Avron	oct-84	Commerce	60	59 111		59 111	
75	PARIS	Simon Bolivar	oct-84	Commerce	46	71 275		71 275	
59	LILLE	Saint Maurice	nov-84	Commerce	441	400 712		400 712	
94	VITRY-SUR-SEINE	8 mai 1945	déc-84	Commerce	214	149 487		149 487	
75	PARIS	St Dominique	déc-84	Commerce	38	110 023		110 023	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1984</b>					<b>2 115</b>	<b>1 853 038 €</b>		<b>1 853 038 €</b>	
75	PARIS	Magenta	mai-86	Commerce	94	144 867		144 867	
<b>TOTAL ACQUISITION 1986</b>					<b>94</b>	<b>144 867</b>		<b>144 867 €</b>	
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	129 413		129 413	
<b>TOTAL ACQUISITION 1989</b>					<b>58</b>	<b>129 413</b>		<b>129 413 €</b>	
75	PARIS	Babylone	janv-05	Commerce	57	270 000		270 000	
75	PARIS	Jouffroy d'abbans	févr-05	Commerce	63	230 000		230 000	
75	PARIS	Notre Dame de Nazareth	nov-05	Commerce	55	260 000		260 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>					<b>175</b>	<b>760 000 €</b>		<b>760 000 €</b>	
06	LE CANNET	Carnot	juil-09	Commerce	232	522 350		522 350	
13	FOS-SUR-MER	Cccial la Jonquièrre	juil-09	Commerce	174	127 570		127 570	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2009</b>					<b>406</b>	<b>649 920 €</b>		<b>649 920 €</b>	
59	VALENCIENNES	Amsterdam	déc-10	Commerce	120	470 000		470 000	
89	SENS	Grande Rue	déc-10	Commerce	65	400 000		400 000	
21	BEAUNE	Savigny	déc-10	Commerce	400	530 000		530 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>585</b>	<b>1 400 000 €</b>		<b>1 400 000 €</b>	
75	PARIS	Popincourt	juin-11	Commerce	87	510 000		510 000	
59	DUNKERQUE	Emile Bollaert	juil-11	Commerce	73	290 000		290 000	
27	EVREUX	Harpe	sept-11	Commerce	269	325 000		325 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>429</b>	<b>1 125 000 €</b>		<b>1 125 000 €</b>	
77	MELUN	Ambroise	janv-12	Commerce	116	182 597		182 597	
38	VIENNE	Marchande	janv-12	Commerce	45	97 500		97 500	
38	VIENNE	Juiverie	janv-12	Commerce	89	160 000		160 000	
62	LENS	Basly	janv-12	Commerce	226	472 000		472 000	
59	LILLE	Arts	janv-12	Commerce	82	343 000		343 000	
61	ALENCON	Sieurs	mars-12	Commerce	160	300 000		300 000	
29	QUIMPER	Saint François	juin-12	Commerce	202	675 000		675 000	
42	SAINT-ETIENNE	Léon Nautin	août-12	Commerce	108	245 000		245 000	
75	PARIS	Jean du Bellay	sept-12	Commerce	44	350 000		350 000	
94	CHOISY-LE-ROI	Pierre Semard	oct-12	Commerce	214	290 000		290 000	
57	THONVILLE	Vieille Porte	déc-12	Commerce	101	200 000		200 000	
44	SAINT-NAZAIRE	République	déc-12	Commerce	95	152 500		152 500	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>1 483</b>	<b>3 467 597 €</b>		<b>3 467 597 €</b>	
62	BOULOGNE-SUR-MER	Lampe	janv-13	Commerce	84	265 000		265 000	
35	RENNES	Vasselot	août-13	Commerce	211	360 000		360 000	
06	CANNES	Carnot	oct-13	Commerce	32	150 000		150 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>327</b>	<b>775 000 €</b>		<b>775 000 €</b>	
04	MANOSQUE	Grande Rue	janv-14	Commerce	45	148 000		148 000	
06	NICE	Cassini	juil-14	Commerce	52	223 000		223 000	
35	RENNES	Chateaubriand	déc-14	Commerce	83	325 000		325 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2014</b>					<b>180</b>	<b>696 000 €</b>		<b>696 000 €</b>	
83	HYERES	Massillon	avr-15	Commerce	85	173 000		173 000	
75	PARIS	Daumesnil	mai-15	Commerce	25	188 680		188 680	
63	CLERMONT-FERRAND	Etats-Unis	juil-15	Commerce	321	575 000		575 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2015</b>					<b>431</b>	<b>936 680 €</b>		<b>936 680 €</b>	
69	LYON	Jean-Jaurès	juin-16	Commerce	80	220 000		220 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>80</b>	<b>220 000 €</b>		<b>220 000 €</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>8 043</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 472 000</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 285 000</b>



## ■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2019		Valeur HD 2020	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 779	3 468 179 €	11 476 000 €	3 468 179 €	11 573 000 €
Île-de-France	1 313	1 357 813 €	3 330 000 €	1 357 813 €	3 298 000 €
12 métropoles régionales *	1 979	3 727 712 €	5 187 000 €	3 727 712 €	5 113 000 €
Autres régions	2 972	4 919 442 €	4 479 000 €	4 919 442 €	4 301 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 043</b>	<b>13 473 146 €</b>	<b>24 472 000 €</b>	<b>13 473 146 €</b>	<b>24 285 000 €</b>
Commerce	8 043	13 473 146 €	24 472 000 €	13 473 146 €	24 285 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 043</b>	<b>13 473 146 €</b>	<b>24 472 000 €</b>	<b>13 473 146</b>	<b>24 285 000</b>

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



2018  
CHANGER  
L'INSTANT,  
FAIRE  
FINIR VOS PROJETS

Vertical sign with text and graphics, including a small logo at the top.



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CIFOCOMA 2,

### 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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Observations

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

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont

également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, 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 œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'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 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.

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 établi par la société de



gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion et également que celui-ci ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-15.

## Responsabilité 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 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 société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 société civile de placement immobilier.

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 œuvre 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 société civile de placement immobilier 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 30 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

François Provenchère

EXPERIAL  
Serge Bottoli

## ■ RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

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

### CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Conventions approuvées au cours de l'exercice

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

#### 1 - FIXATION DE LA RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR

L'assemblée générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 a approuvé pour la durée et l'exécution de son mandat dans les conditions qui seront arrêtées par le plan de liquidation une 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 (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 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 ;

- 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 Liquidation 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.

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

### CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS.

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 - CONVENTION DE REFACTURATION DE FRAIS

La société de gestion PAREF GESTION a refacturé à votre société les frais qu'elle a avancés pour le compte de votre SCPI pour un montant de 978 € HT.

#### 2 - 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 146 659 € HT.



### 3 - 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.

### 4 - 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.

Au titre de l'exercice la société de gestion a perçu une commission sur cession de parts de 2 080 € HT

### 5 - COMMISSION SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES

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

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

Fait à Lyon et Paris, le 30 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

François Provenchère

EXPERIAL  
Serge Bottoli





## 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 résolutions.

La Société de Gestion soumet à votre décision d'approuver le maintien du Conseil de surveillance et de l'ensemble des mandats des membres jusqu'à la clôture des opérations de Liquidation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier la rémunération du Liquidateur en ce qui concerne la Commission de liquidation.

*La Société de Gestion*





**VINS / BIÈRES**  
**AFTERWORK**  
**DIFFUSION DE MATCHS**  
**PRODUITS LOCAUX**  
**LOCATION TIREUSES À BIÈRES**





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Assemblée Générale Mixte du 2 Juin 2021

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.

### Liquidation en cours :

- ▶ La commercialisation a été décalée par le retard pris sur l'établissement des diagnostics de surface, rendu difficile, à cause d'un accès limité à une partie des actifs en raison du Covid (magasins fermés). En attente des diagnostics CARREZ (prévus fin avril) pour confirmer la surface totale du portefeuille qui sera mis en vente ; la sollicitation du marché se fera entre mai et mi-juin ou fin juin si nécessaire et la réception des offres est prévue deuxième quinzaine de juin pour entrer en exclusivité avant l'été.
- ▶ Par ailleurs, le Conseil attend le tableau des Experts par région qui a été promis en décembre 2020. En précisant sa grande réactivité et conformément à l'article 19 des statuts de notre SCPI, le Conseil a demandé que son avis soit recueilli. Paref Gestion a confirmé que les offres reçues seront présentées au Conseil.
- ▶ En attendant, Paref Gestion prépare un support de présentation de tous les actifs avec l'état locatif complet. Le marché est public et donc des institutionnels et d'autres sociétés de gestion connaissent la liquidation de notre SCPI et attendent la description des biens. Le coût total des brokers sera déterminé selon le prix final atteint et la réalisation des objectifs fixés au mandat. Les autres coûts, liés à la cession du portefeuille sont, à ce jour, estimés à 400K€. La commission du liquidateur a été revue à la baisse. Elle est proposée à votre approbation lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Elle sera égale à la somme de :
  - 1,25% HT de la dernière valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI disponible et réalisée par l'expert en évaluation immobilière de la SCPI ;
  - 1,75% HT applicable sur la tranche du prix de vente net vendeur hors taxes et droits, honoraires et commissions, dépassant la dernière valeur d'expertise et réalisée par l'expert en évaluation immobilière de la SCPI.

Il vous est demandé aussi d'approuver le maintien des membres actuels du Conseil de surveillance dont les mandats ne sont pas arrivés à échéance. Ces derniers continueront d'exercer leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Les membres réélus suivant la treizième résolution ordinaire exerceront également leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

### Eléments essentiels de notre résultat 2020

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2020. *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 2021, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 2 juin 2021 :

- ▶ Les états financiers (voir ci-dessous le détail).
- ▶ Les valeurs par part,  **votre SCPI a une valeur de réalisation de 491 €**. 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 » 2020 prix acheteur sur le marché est de **365,02 €**. 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 sont de **73 K€**.
- ▶ Les charges immobilières sont de **369 K€**.
- ▶ Les charges d'emprunts pour **31 K€** avec remboursement de capital de **182 K€**.
- ▶ Les arbitrages en cours 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 1.365.654€ contre 1.357.732€ en 2019, soit une hausse de 0.6%.
- Le taux d'occupation est de 86,7% au 31 décembre 2020.
- Le montant net provisionné en 2020 est de 259 K€ moins les reprises de 143 €=116 K€, ce qui porte la provision à 399 K€..

### Comptes, résultat et distribution de dividendes

- Les dettes financières sont à fin 2020 de 2.844 K€ contre 2.564 K€ à fin 2019. Elles sont constituées de 684 K€ à 1 an, 1.082K€ de 1 à 5 ans, 537 K€ à plus de 5 ans.
- Moins-value et Plus-value : Aucune cession en 2020, le solde est inchangé à 958 K€
- Report à nouveau: Le résultat 2020 par part est de 16,37€ et la distribution des dividendes 2020 de 13.5 € avec un abondement dans le report à nouveau de 128K€ soit 2.87€/part. *Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 2020 à 957K€ soit 21.50€/part ce qui représente plus de 14 mois de distribution sur la base d'un dividende usuel de 18 €.*

### Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 24.285K€ pour 2020 contre 24.472 K€ pour 2019. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en légère baisse de - 076%. Nous rappelons que la valeur d'acquisition est de 13.473 K€.

### Marché des parts

Il s'est échangé 143 parts en 2020 soit 0.32% du nombre total de parts avec comme dernier prix moyen d'exécution (net vendeur) en septembre 2020 de 330.57€ et un prix acheteur de 359 €. Le marché étant fermé depuis cette date.

## CONSIGNES DE VOTE DES RESOLUTIONS :

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, si vous êtes dans l'impossibilité d'y participer, d'exprimer votre choix, SOIT :

- voter par correspondance
- cocher la case n° 3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter.

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 26 avril 2021

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de Surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
@-Mail : presidencecifocoma2@hotmail.com

— OUVERT —  
dimanche, lundi et jeudi  
de 14h à 19h.  
vendredi et samedi  
de 10h30 à 12h30  
et de 14h à 19h.  
fermé mardi et mercredi





## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- Pascal BING;
- SOPADEV représentée par M. Claude BON;
- APPSCPI représentée par Mme Jacqueline SOLSONA.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. BING	Pascal	74	Conseil en gestion de patrimoine	64
2. APPSCPI	Jacqueline SOLSONA	75	Association de porteurs de parts de SCPI	2
3. SOPADEV	Claude BON	76	Retraité, auparavant acteur au sein d'un service financier d'une multinationale de l'informatique net Direction d'entreprises familiales essentiellement tournées vers le tourisme.	622

Aucune nouvelle candidature n'a été présentée.





# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

Résultat au 31/12/ 2020	728 661 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	828 975 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 557 636 €
Distribution 2020	600 804 €
<b>Solde report à nouveau au 31/12/2020</b>	<b>956 832 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 16,37 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 13,50 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 20120 à :

La valeur comptable	10 953 312 € soit 246 € par part
---------------------	----------------------------------

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### Constatation de la valeur de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	21 838 439 € soit 491 € par part
La valeur de reconstitution	25 645 590 € soit 576 € par part

### SEPTIÈME 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 2021.

### HUITIÈME 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 2021.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation de distribution de dividendes

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes constatées à la date de la distribution. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.



## DIXIÈME RÉOLUTION

### Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2.300 euros pour l'exercice 2021, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### 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 2021 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.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat de la Société de Gestion pour l'exercice 2022 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 2021, L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice 2022 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.

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

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. BING	Pascal	74	Conseil en gestion de patrimoine	64
2. APPSCPI	Jacqueline Solsona	75	Association de porteurs de parts de SCPI	2
3. SOPADEV	Claude Bon	76	Retraité, auparavant acteur au sein d'un service financier d'une multinationale de l'informatique et Direction d'entreprises familiales essentiellement tournées vers le tourisme.	622

Et vu l'absence de nouvelles candidatures exprimées, L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement partiel des membres du Conseil de Surveillance

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

- Pascal BING,
- SOPADEV représentée par M. Claude BON ;
- APPSCPI représentée par Mme Jacqueline SOLSONA.



## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat de co-Commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible. L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de M. François PROVENCHERE en qualité de co-Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, décide de ne pas renouveler son mandat.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour les 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.

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### SEIZIÈME RÉOLUTION

#### Maintien du Conseil de surveillance et de l'ensemble des mandats des membres

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 les membres actuels du Conseil de surveillance dont les mandats ne sont pas arrivés à échéance. Ces derniers continueront d'exercer leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Les membres réélus suivant la treizième résolution ordinaire exerceront également leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

#### Modification de la rémunération du Liquidateur – Commission de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier la rémunération du Liquidateur telle que fixée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 en ce qui concerne la « Commission de Liquidation » comme suit :

La Commission de Liquidation du Liquidateur dans le cadre d'une cession en bloc des actifs immobiliers de la SCPI sera égale à la somme de :

- 1,25% HT de la dernière valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI disponible et réalisée par l'expert en évaluation immobilière de la SCPI ;
- 1,75% HT applicable sur la tranche du prix de vente net vendeur hors taxes et droits, honoraires et commissions dépassant la dernière valeur d'expertise et réalisée par l'expert en évaluation immobilière de la SCPI.

A l'exception de la Commission de Liquidation du Liquidateur, les autres dispositions relatives à la rémunération du Liquidateur votées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020 restent inchangées.

### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

#### Pouvoirs pour formalités

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







## CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
315 577 015 RCS Paris  
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris  
Visa AMF n° 13-10 en date du 16 avril 2013  
SCPI gérée par 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](http://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