
RAPPORT ANNUEL 2020

Société en cours de liquidation
Liquidateur : PAREF Gestion

Sur place ou à emporter

SANDWICHS, SALADES
ET PASTAS SUR MESURE
PRODUITS DES RÉGIONS DU MONDE
DESSERTS DE FABRICATION MAISON



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

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 2 a dans un premier temps été imaginée mais n'a pas été poursuivie en raison du coût engendré pour des bénéfices 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. 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 (TOF) progressant de 88,4% à 96,5% entre fin 2019 et fin 2020.

Cette progression s'explique par une gestion locative proactive ainsi que par l'arbitrage opportun d'actifs non performants.

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 90% pour l'exercice.

Ce bon résultat final doit être néanmoins mis en regard de retards de paiements importants des locataires dans le courant de l'année, en raison de la crise sanitaire, et qui ont nécessité un travail actif sur le portefeuille et ses financements. Ainsi, l'obtention d'un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) de 350 K€ et de 189 K€ de reports d'échéances d'emprunts nous ont permis de redresser la situation de trésorerie de Cifocoma et de relancer la distribution.

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 MIXTE DU 1ER 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
État du patrimoine	16
Variation des capitaux propres	17
Hors Bilan	17
Compte de résultat	18
ANNEXE AUX COMPTES	20
Règles et méthodes comptables	20
Évènements majeurs de l'exercice	20
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	23
Compte de résultat	24
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	27
Résultat par part	27
Tableau de financement	28
Évolution du Capital	28
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	28
Marché secondaire des parts	28
Inventaire détaillé des placements immobiliers	29
Répartitions sectorielles et géographiques	30
Cession 2020	30
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
Rapport Des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2020	32
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2020	34
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	37
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
TEXTE DES RÉOLUTIONS	44
Résolutions à titre ordinaire	44



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Pascal BING, Président du Conseil de surveillance

MEMBRES

L'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA

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

Claude BON

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

Hélène KARSENTY

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

Anne BASSEREAU

Charles COULON

Jean-Yves GOURVILSCI ROLLET représenté par Eric ROLLET

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes titulaire : François PROVENCHERE

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

Co-commissaire aux comptes titulaire : Cabinet EXPERIAL

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Commissaire aux comptes suppléant : Marc ESCOFFIER

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

■ DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € Société de Gestion de Portefeuille Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 2 744 055 €



517 ASSOCIÉS

17 935

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

745,02 €

PRIX D'EXÉCUTION
MOYEN ANNUEL *

809,09€

PRIX ACHETEUR
CORRESPONDANT

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



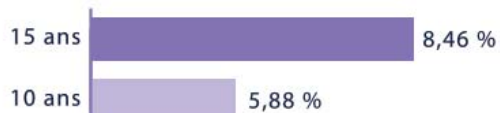
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	20 008 080 €	Montant total	23 477 224 €
Montant par part	1 116 €	Montant par part	1 309 €



PERFORMANCES

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

5,56 %

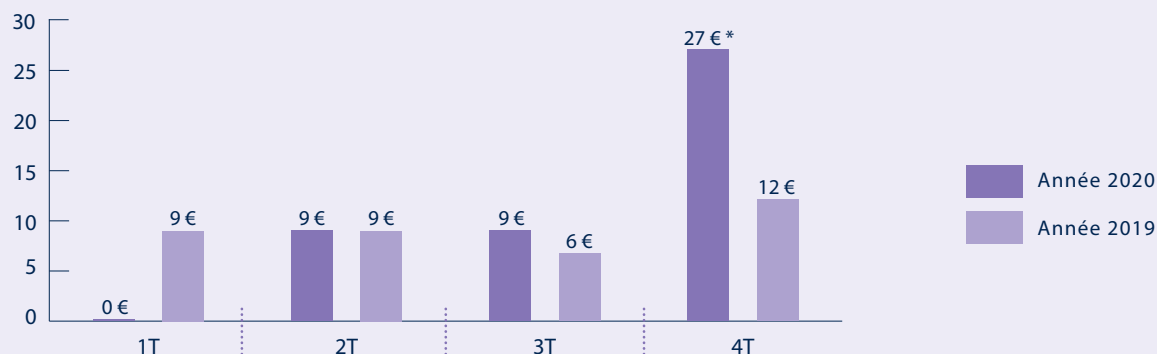
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)

Au 31/12/2020



DISTRIBUTION

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



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

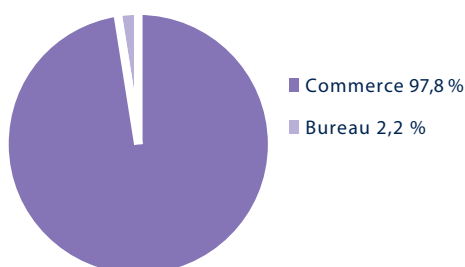
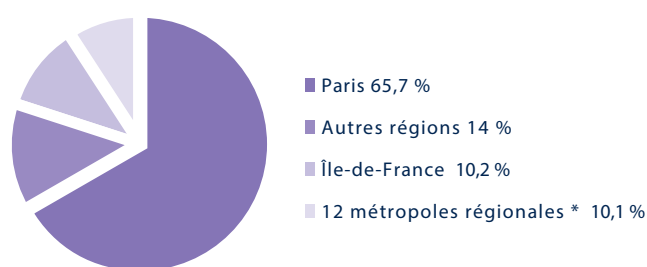
* dont 18€ de plus-value dégagés lors des arbitrages



PATRIMOINE



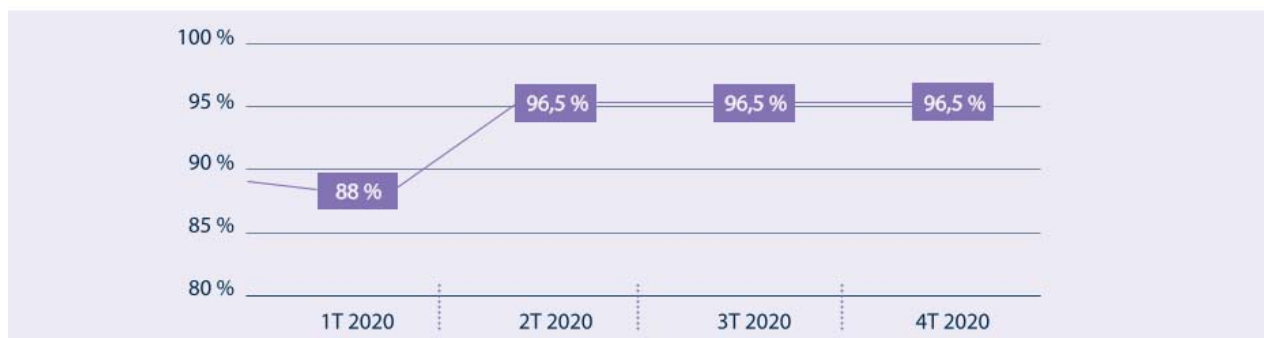
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

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 l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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



51



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 des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

■ 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 française.

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 du 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 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 collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5% par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont ainsi 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 impactée 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.

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 €/m²). 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 exclusivement 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'Etat. 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.

Un autre fait marquant est la vente de l'actif de Paris Aligre pour 2 270 000 €. Cette cession ainsi que les efforts déployés pour améliorer la gestion de la trésorerie de votre SCPI ont permis de retrouver un meilleur niveau de distribution à partir du deuxième trimestre 2020. Ainsi la distribution 2020 de votre SCPI s'élève à 45 € (dont 18€ de plus-values dégagées lors des arbitrages) par part soit 25% de plus qu'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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Deux arbitrages ont été réalisés en 2020. Le premier a porté sur la vente d'un actif de 512 m² situé à Paris, rue d'Aligre (75) pour un prix net vendeur de 2 270 000 € et le second est la vente d'un lot résidentiel de 53 m² situé à Frejus (83) pour un prix net vendeur de 110 000 €.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

En outre, Cifocoma fait procéder à une première expertise avant les acquisitions confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, BNP PARIBAS Real Estate, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 21 797 K€ contre 24 426 K€ en 2019. À périmètre constant, la valeur patrimoniale est en baisse de - 1,17 %.

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.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû des emprunts est de 3,2 M€ contre 3,5 M€ à fin 2019.

Dans le contexte de la crise sanitaire, la SCPI a bénéficié de reports d'échéances à hauteur de 0,2 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 14,6 % (14,1 % en 2019). Un détail de l'endettement est présenté en note 8 de l'État du patrimoine de l'annexe.

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme 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 M€.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,5 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2020 s'établit à 94,4 %. Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 95,8 %.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

VACANTS

Au 31 décembre, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 224 m² de locaux à usage de commerce situés à Epernay (51) et Clermont Ferrand (63).

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

BAUX SIGNÉS

1 bail a pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 106 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	m ²
SAINT-LO (50) / SARL CHIPIE	Commerce	14/05/2020	15 000 €	106

RENOUVELLEMENTS

4 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 393 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	m ²
LA-CELLE-SAINT-CLOUD (78) / MADAME NIXHA INSTITUT	Commerce	01/01/2020	20 675 €	127
VAIRES-SUR-MARNE (77) / SARL NERM PRESSING DU PARC	Commerce	01/04/2020	11 141 €	70
VAIRES SUR MARNE (77) / MADEMOISELLE ORIOL	Commerce	01/04/2020	4 012 €	32
BLAYE (33) / SARL PHARMACIE DE LA CITADELLE	Commerce	30/05/2020	21 090 €	164

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 2^{ème} semestre de cette année.

La liquidation de votre SCPI a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 12 Octobre 2020 et la stratégie de cession des actifs et le plan de liquidation ont été présentés 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 n'a pas fait varier son capital en 2020, celle-ci n'étant pas en période de collecte. Le capital effectif est donc resté stable à 17 935 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

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

MARCHÉ SECONDAIRE

533 parts ont été échangées en 2020, soit 2,97 % du nombre de parts au 1er janvier 2020. Le prix d'exécution moyen est de 745,02€, soit un prix acheteur moyen correspondant de 809,09€.

Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2020, aucune part 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	31/03/2020	30/04/2020	29/05/2020	30/06/2020
Prix d'exécution net vendeur (€)	750 €	750,46 €	720 €	-	720 €	720 €
Prix acheteur correspondant (€)	814,5 €	815 €	781,92 €	-	781,92 €	781,92 €
Nombre de parts échangées	224	49	8	-	32	23

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2020	31/08/2020	30/09/2020	SUSPENSION	SUSPENSION	SUSPENSION
Prix d'exécution net vendeur (€)	720 €	760 €	736,65 €	-	-	-
Prix acheteur correspondant (€)	781,92 €	825,65 €	800 €	-	-	-
Nombre de parts échangées	31	101	65	-	-	-

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)	9 049 545 €	505 €	7 104 455 €	396 €
Valeur de réalisation (2)	20 008 080 €	1 116 €	20 348 937 €	1 135 €
Valeur de reconstitution (3)	23 477 224 €	1 309 €	24 056 560 €	1 341 €

(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 771 449 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2020	771 449 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	715 948 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 487 397 €
Distribution 2020	484 245 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2020	1 003 152 €



DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2020, le dividende distribué est de 45 €, dont 18 € de plus-value.
 Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 59 € en 2016, 60 € en 2017, 36 € en 2018 et 36 € en 2019.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 745,02 €. Le résultat total distribué de 45 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,56 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 809,09 €.

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



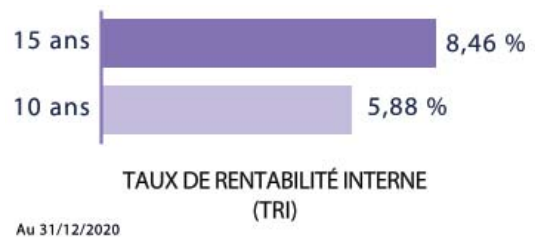
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,88 % et 8,46 %.

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 variables 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 Equivalents 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 :

- 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 57,11 € 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 16,48 € pour l'année 2020.

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

La valeur IFI de la part de CIFOCOMA conseillée par la Société de Gestion s'élève à 645,69 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 87,65 %.

Rappel

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

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

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés. Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

■ VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de trois (3) membres du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Entreprise Générale de Peinture
Revêtement mural / sol





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	10 918 692	21 797 000	11 253 776	24 426 000
Immobilisations en cours		118 134		110 726	
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		-	
Gros entretiens	2	- 198 360		- 182 984	
Provisions pour risques et charges		-			
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-	-	-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-			
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		10 838 466	21 797 000	11 181 518	24 426 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-		-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-		-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-		-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	5	482 194	482 194	313 475	313 475
Autres créances	6	167 053	167 053	88 084	88 084
Provision pour dépréciation des créances	5	- 288 935	- 288 935	- 146 140	- 146 140
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement		-	-		
Fonds de remboursement		-	-		
Autres disponibilités	7	2 483 736	2 483 736	132 315	132 315
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		2 844 048	2 844 048	387 735	387 735
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes Financières	8	- 3 581 731	- 3 581 731	- 3 839 242	- 3 839 242
Dettes d'Exploitation	9	- 251 702	- 251 702	- 204 595	- 204 595
Dettes diverses	9	- 799 535	- 799 535	- 420 961	- 420 961
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 4 632 968	- 4 632 968	- 4 464 798	- 4 464 798
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	6	-		-	-
Produits constatés d'avance	9	-	--	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		9 049 545		7 104 455	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			20 008 080		20 348 937

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		2 744 055		-	2 744 055
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	1				
Primes d'émission en cours de souscription		1 674 195		-	1 674 195
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 1 289 603		-	- 1 289 603
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Ecart de réévaluation		1 114		-	1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		-			-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	2	2 934 862		1 657 886	4 592 747
RÉSERVES		323 885		-	323 885
REPORT À NOUVEAU	3	673 359	42 589		715 948
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	4	688 248	- 688 248		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR	4	- 645 660	645 660		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				771 449	771 449
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				- 484 245	- 484 245
TOTAL GÉNÉRAL		7 104 455	-	1 945 090	9 049 545

■ HORS BILAN

En €	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	2 823 349	3 112 864
Engagements donnés		
Engagements reçus	325 651	
Garanties données		
Garanties reçues		
TOTAL	3 148 991	3 112 864



COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	1 338 762	1 252 192
Charges facturées	2	243 262	193 898
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes	1	10 591	-
Reprises de provisions gros entretien	3	140 584	93 346
Reprises de provisions douteux	3	18 949	194 819
Transfert de charges immobilières		-	24 514
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		1 752 149	1 758 769
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	243 262	193 898
Travaux de gros entretiens	4	8 330	66 205
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	101 125	135 221
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	155 960	97 638
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	161 744	38 731
Charges d'intérêts des emprunts	7	59 014	84 879
Autres charges immobilières	4	9 007	211 770
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		738 443	828 341
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		1 013 706	930 428
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprise de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	8	62 200	8 750
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		62 200	8 750
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	9	192 691	98 319
Charges d'exploitation de la société	10	48 712	85 193
Diverses charges d'exploitation	11	63 052	73 944
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		304 456	257 455
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 242 256	- 248 705
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciations		-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		1	6 526
Reprises de provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		1	6 526
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		2	1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		2	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		-1	6 525
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		771 449	688 248





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.

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.

ÉVÈNEMENTS 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, 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 350 K€ pour faire face à ces besoins d'exploitation, ainsi que de report d'échéances sur ces emprunts.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020, la majorité des associés a voté la dissolution anticipée de la SCPI CIFOCOMA.

■ 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

A 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.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Travaux en cours	Sortie Immobilisation de remplacement	31/12/2020
Terrains nus	-					
Terrains et constructions	11 492 507		381 719			11 110 787
Construction sur sol d'autrui	-					
Immobilisations en cours de construction	110 726	-		7 408		118 134
Autres	-					
TOTAL	11 603 233	-	381 719	7 408	-	12 228 921
Amortissement	- 238 731		- 46 635			- 192 096
TOTAL	11 364 502	-	335 084	7 408	-	11 036 826

La SCPI a cédé :

- l'ensemble immobilier situé 2 place Aligre 75012 PARIS d'une valeur nette comptable de 209 479 € (d'un prix de revient de 256 114 € diminué des amortissements pratiqués de 46 635 €) ;
- plusieurs lots de l'immeuble situé 805 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 83600 FREJUS d'un prix de revient de 125 605 €.

Les Immobilisations en cours concernent en majorité des travaux à Vaires en attente de reddition du syndic pour 110 726 €, à Aulnay pour 4 947€ et à Maubeuge pour 2 461€

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2019	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	140 584				140 584	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	42 400		108 729			151 129
Dépenses prévisionnelles sur 2022			47 230			47 230
Dépenses prévisionnelles sur 2023						-
Dépenses prévisionnelles sur 2024						-
Dépenses prévisionnelles sur 2025						-
TOTAL	182 984	-	155 959	-	140 584	198 359

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2020.

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2020.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 est de 84 K€ contre 111 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 329 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 289 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 162 K€ et la reprise à 19 K€.

Des factures à établir pour 69 K€ concernent principalement les redevances de charges, dont 46 K€ pour 2020 et 23 K€ pour les années antérieures.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	153 321	111 188
Créances douteuses	328 873	202 287
Dépréciation des créances locataires	- 288 935	- 146 140
TOTAL	193 259	167 336

6. Autres créances et comptes de régularisation

Ils sont détaillés dans le tableau ci-après :

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	47 436	28 353
Syndics	68 263	58 409
Autres débiteurs	51 353	1 322
SOUS-TOTAL	167 053	88 084
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL	167 053	88 084

Les créances relatives aux syndics correspondent principalement aux appels de fonds travaux versés pour 44 K€, à des comptes débiteurs suite aux régularisations de charges pour 24 K€.

Le compte Etat pour 47 K€ comprend notamment de la Tva sur facture non parvenue.

Les autres débiteurs correspondent aux comptes de notaire relatifs aux ventes de Frejus Tassigny et Paris Aligre, qui seront régularisés en 2021 dès réception des décomptes définitifs du notaire pour 3 K€, et a des opérations ayant leur contrepartie en dettes pour 48 K€.

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2020 s'élève à 2,5 M€ contre 132 K€ au 31 décembre 2019. L'augmentation de trésorerie en 2020 est liée aux produits de vente des actifs.

8. Dettes financières

Sur l'exercice 2020, le remboursement des dettes financières sur l'exercice s'élève à 280 K€ dont 47 K€ de remboursement anticipé grâce aux ventes.

Dans le contexte de la crise sanitaire, les banques ont octroyé des reports d'échéances à hauteur de 189 K€.

L'Etat a mis en place un dispositif d'aide financière pour faire face au 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 la SCPI CIFOCOMA remplit ces conditions, elle a bénéficié d'un Prêt Garantie par l'Etat de 350 K€ au taux de 0,25% pour la 1ère année, à échéance du 5 juin 2021.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	3 181 697	3 112 864
Concours bancaires courants	53	337 928
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	3 181 750	3 450 792
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	399 981	388 450
TOTAL	3 581 731	3 839 242

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
▶ Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	325 058	1 386 384	638 065	2 349 508
Emprunts "in fine"	350 000			350 000
▶ Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	105 959	321 162	55 068	482 189
Emprunts "in fine"				
TOTAL	781 018	1 707 546	693 133	3 181 697

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	2 831 697	3 112 863
Autres emprunts	350 000	
TOTAL	3 181 697	3 112 863

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 ultérieurement.

Le compte Etat pour 131 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les dividendes comprennent le 4ème acompte sur dividende 2020 pour 161 K€, la distribution de plus-value pour 323 K€ et des rejets de dividendes en attente de dénouement pour 53 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs	154 431	87 387
Fournisseurs et comptes rattachés	227 646	204 595
Etats et autres collectivités	131 442	60 944
Autres créditeurs	240	2 300
Dividendes	537 478	270 330
SOUS-TOTAL	1 051 237	625 556
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	1 051 237	625 556

■ 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.

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

En 2020, la SCPI a réalisé les cessions suivantes :

- Un bien situé à Paris, rue d'Aligre a été vendu le 5 juin 2020 pour un prix de 2,27 M€ dégageant une plus-value de 2 M€ ;
- Un bien situé à Frejus a été vendu le 23 juillet 2020 pour un prix de 110 K€ dégageant une moins-value de -19 K€, après imputation de la commission arbitrage et honoraire.

Une distribution de plus-value pour 322 830 € a été versée aux associés.

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

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2019					2 934 861		2 934 861
Ventes 2020							-
Immeuble 2 place Aligre 75012 PARIS	2 270 000	209 479	60 450		2 000 071		2 000 071
Immeuble 805 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 83600 FREJUS	110 000	125 605	3 750		- 19 355		- 19 355
Distribution plus values				322 830	-		- 322 830
TOTAL	2 380 000	335 084	64 200	322 830	4 915 577	-	4 592 747

3. Report à nouveau

Le report à nouveau après affectation du résultat de 2019 est de 715 948 €.

Il s'élèvera à 1 003 152 € après affectation du résultat de 2020, soit 55,93 € par part.

4. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 771 449 €, il a été distribué 3 acomptes pour un montant total de 484 245 € (27 € par part).

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

Résultat de l'exercice 2019 = 688 249 €

Distribution = 645 660 €

Le solde en report à nouveau = - 42 589 €

■ 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 1,3 M€ contre 1,2 M€ pour 2019. Les produits annexes correspondent à des honoraires de gestion.

2. Charges refacturées

Le montant de 243 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 161 K€, et les taxes (impôts fonciers) pour 82 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 140 K€, et à une reprise pour créances douteuses de 19 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 353 K€ dont :

- Travaux de gros entretien : 8 K€ ;
- Charges d'exploitation et d'entretien récupérable pour 243 K€ dont Taxes 82 K€ ;
- Charges d'exploitation et d'entretien non récupérables pour 101 K€ dont Taxes 26 K€ et Travaux 30 K€.

Les autres charges immobilières comprennent les frais d'actes de 9 K€.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 156 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 Provision pour gros entretiens de l'Etat du patrimoine.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été constatée pour 162 K€ (détaillée à la note 5 Locataires et comptes rattachés de l'Etat du patrimoine).

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 59 K€ (85 K€ pour 2019). Un détail des dettes financières est fourni à la note 8 de l'Etat du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

8. Transfert de charges d'exploitation

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

Au 31 décembre 2020, les commissions d'arbitrage liées aux cessions de Frejus Tassigny et Paris Aligre ont été imputées sur la plus-value de cession pour respectivement 56,7 K€ et 2,7 K€. Et également, des frais d'architecte engagés pour la vente de Paris rue d'Aligre pour 2,7 K€.

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 : 133 K€ (8,85 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 0 € (10 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur arbitrage : 59,5 K€ ;
- Commission sur mutation des parts (75 € HT par dossier pour cession directe entre associés et 77 € HT de frais de dossier forfaitaire perçu lors de l'ouverture de dossiers successions /dotations) : 187 € ;
- Commission sur marché de parts secondaire (3 % HT de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur) : 12 K€.

10. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 23 K€, de dépositaire pour 10 K€, d'évaluation du patrimoine pour 12 K€, d'architecte pour la vente d'Aligne pour 3 K€ imputés sur la plus-value et les impôts et taxes pour 1 K€.

11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 37 K€, les jetons de présence pour 2,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 24K€.

Les frais de fonctionnement se décomposent comme suit :

- Frais AG et Rapport : 22 K€
- Information associés et annonce et insertions légales : 15 K€ ;
- Frais CS : 146 €.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

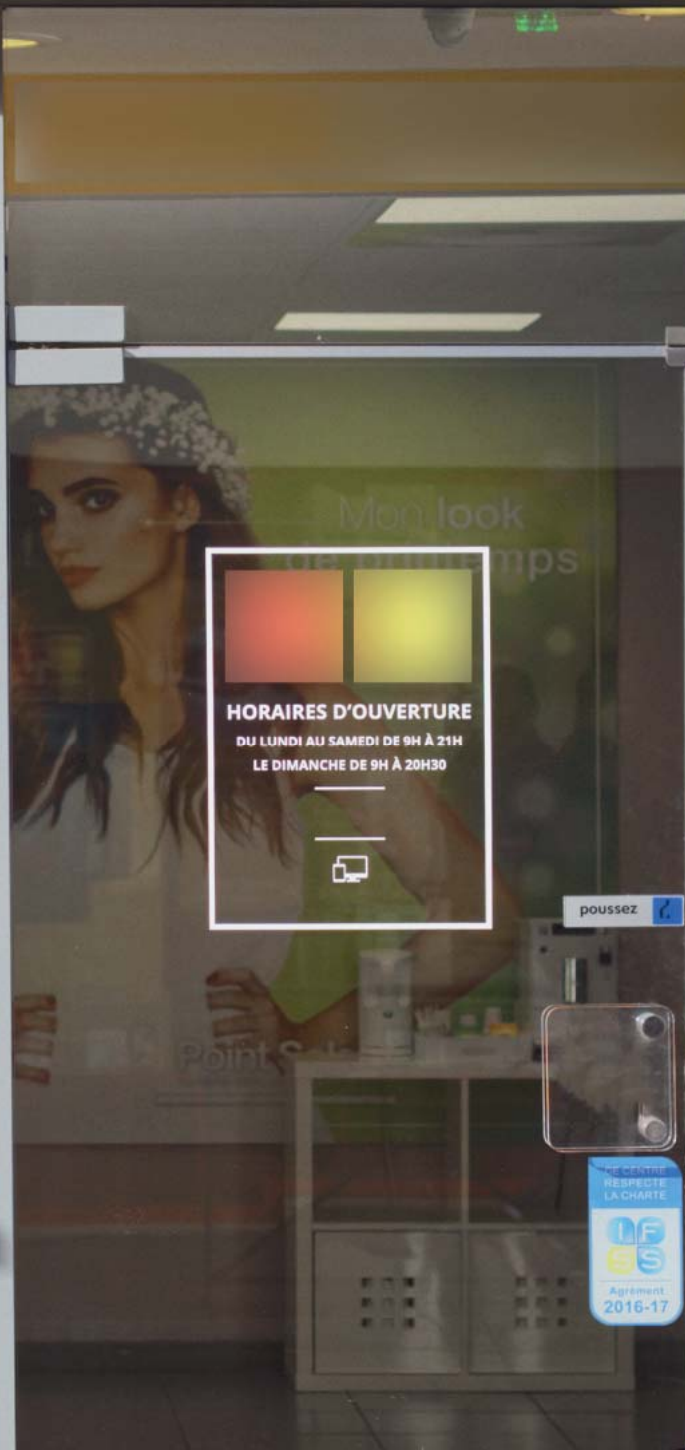
Non significatif.

ÉVÈNEMENTS POST CLOTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges au cas par cas 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 mise en place et éventuellement, des franchises de loyers.

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.



HORAIRES D'OUVERTURE
DU LUNDI AU SAMEDI DE 9H À 21H
LE DIMANCHE DE 9H À 20H30




Bronzage



Bronzage intégral ou facial

10 solariums dernière génération adaptés à chaque type de peau

Climatisation et micro-hydratation pendant la séance

poussez 





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2020 s'établit à 43,01 € par part contre 38,37 € en 2019.

En €	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	83,57	99,82	81,20	100,00	74,70	97,51	69,82	97,58	75,24	100,00
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	1,37	1,91	-	-
Produits divers (2)	0,15	0,18	-	-	1,91	2,49	0,36	0,51	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	83,72	100,00	81,20	100,00	76,61	100,00	71,55	100,00	75,24	100,00
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	7,37	8,80	7,13	8,79	7,15	9,33	5,48	7,66	10,74	14,28
Autres frais de gestion (3)	7,15	8,54	8,37	10,31	9,39	12,26	8,39	11,72	2,76	3,67
Charges locatives et entretien du patrimoine	4,93	5,89	5,21	6,42	6,89	8,99	23,04	32,20	6,61	8,78
Charges financières	6,05	7,23	5,99	7,37	6,22	8,12	4,73	6,61	3,29	4,37
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	25,50	30,46	26,71	32,89	29,65	38,70	41,64	58,20	23,40	31,11
► Amortissement net										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
► Provisions nettes										
- pour travaux	1,52	1,82	0,50	0,61	6,57	8,58	0,24	0,33	0,86	1,14
- autres	-	-	4,82	5,94	- 1,77	- 2,31	- 8,70	- 12,16	7,96	10,58
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,52	1,82	5,32	6,55	4,80	6,27	- 8,46	- 11,83	8,82	11,72
TOTAL CHARGES	27,02	32,27	32,03	39,44	34,45	44,97	33,17	46,37	32,22	42,83
RÉSULTAT	56,70	67,73	49,17	49,17	42,16	55,03	38,37	53,63	43,01	57,17
Variation report à nouveau	- 0,90		- 10,83		6,16		2,37		16,01	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	57,60		60,00		36,00		36,00		27,00	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	17 935		17 935		17 935		17 935		17 935	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	4 418 250	0	4 418 250
Cessions d'immeubles	3 444 014	335 084	3 779 098
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	2 934 862	1 657 886	4 592 747
Bénéfice hors plus-values de cession	688 248	83 200	771 449
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	998 357	42 589	1 040 947
Variation des dettes à long terme	3 839 242	- 257 511	3 581 731
Variation des dettes à court terme	625 556	378 125	1 003 681
Dotations nettes aux provisions	182 984	-15 376	198 360
TOTAL DES RESSOURCES	17 131 513	2 254 750	19 386 263
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	14 808 516	7 408	14 815 924
Commissions de souscription	316 034	0	316 034
Frais d'acquisition	973 569	0	973 569
Variation des valeurs réalisables	255 420	57 336	312 756
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	645 660	- 161 415	484 245
TOTAL DES EMPLOIS	16 999 199	- 96 671	16 902 527
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	132 315	2 351 421	2 483 736
Passif exigible	- 625 556	- 378 125	- 1 003 681
Variation des valeurs réalisables	255 420	57 336	312 756
Solde du dividende	- 645 660	161 415	- 484 245
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	- 883 481	2 192 047	1 308 565

(*) y compris sortie de composant

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2020 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
2 744 055	517

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (€)	1 100,37	1 130	1 100	-	-
Prix d'exécution moyen annuel (€)	1 116,53	1 100	1 040,25	785,13	745,02
Prix acheteur correspondant (€)	1 195	1 194,60	1 138,67	852,65	809,09
Dividende versé au titre de l'année ** (€)	59	60	36	36	45
Rentabilité de la part en %	4,87	5,02	3,16	4,22	5,56
Report à nouveau cumulé par part (€)	43,04	31	37,54	41,47	55,93

* 5 derniers exercices

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

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

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2020					
Nombre de parts échangées					
533					
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 ^{er} 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	298	1,94	1 mois	0	3
2017	134	0,70	1 mois	0	1 463 **
2018	108	0,60	3 mois	0	0
2019	200	1,11	3 mois	0	5 256
2020	533	2,97	1 mois	0	12 100

* 5 derniers

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valorisation HD 2020		Valorisation HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾	Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾
77	AULNAY-VAIRES	Cccial du Parc	juil-68	Commerce	202	20 981		20 981	
TOTAL ACQUISITION 1968					202	20 981		20 981	
75	PARIS	Belleville	déc-69	Bureau	78	20 658		20 658	
45	FLEURY-LES-AUBRAIS	Cccial Lamballe	déc-69	Commerce	504	63 113		63 113	
TOTAL ACQUISITIONS 1969					582	83 771		83 771	
93	AULNAY-SOUS-BOIS	Jacques Duclos	juil-74	Commerce	77	25 769		25 769	
TOTAL ACQUISITION 1974					77	25 769		25 769	
75	PARIS	Daubenton	mars-76	Commerce	322	228 500		228 500	
75	PARIS	Convention	juil-76	Commerce	128	59 669		59 669	
93	MONTREUIL	Cccial Croix Chavaux	sept-76	Commerce	112	34 896		34 896	
75	PARIS	Aligre	oct-76	Commerce	2			209 480	
33	BLANQUEFORT	Cccial la Renney	oct-76	Commerce	82	23 522		23 522	
TOTAL ACQUISITIONS 1976					644	346 587		556 067	
78	LA-CELLE-SAINT-CLOUD	Lamartine	mars-77	Commerce	127	32 520		32 520	
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Pologne	juin-77	Commerce	230	68 458		68 458	
TOTAL ACQUISITIONS 1977					357	100 978		100 978	
63	CLERMONT-FERRAND	Cccial Clermont Nord	oct-79	Commerce	171	73 789		73 789	
TOTAL ACQUISITION 1979					171	73 789		73 789	
75	PARIS	Montparnasse	janv-85	Commerce	70	116 340		116 340	
75	PARIS	Montmartre	mai-85	Commerce	137	156 960		156 960	
50	SAINT-LO	Cccial Intermarché	mai-85	Commerce	184	152 633		152 633	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					391	425 933		425 933	
93	SAINT-DENIS	République	oct-88	Commerce	17	63 485		63 485	
TOTAL ACQUISITION 1988					17	63 485		63 485	
78	LE CHESNAY	Glatigny	sept-89	Commerce	58	115 506		115 506	
TOTAL ACQUISITION 1989					58	115 506		115 506	
75	PARIS	Rennes	déc-93	Commerce	65	64 959		64 959	
TOTAL ACQUISITION 1993					65	64 959		64 959	
75	PARIS - ST ANTOINE (42)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	41	168 891		168 891	
75	PARIS - ST ANTOINE (38)	Saint-Antoine	sept-94	Commerce	122	171 257		171 257	
TOTAL ACQUISITIONS 1994					163	340 148		340 148	
75	PARIS	Séviigné	janv-99	Commerce	35	185 976		185 976	
75	PARIS	Mozart	févr-99	Commerce	72	270 127		270 127	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					107	456 104		456 104	
75	PARIS	Croix des Petits Champs	avr-00	Commerce	66	199 047		199 047	
TOTAL ACQUISITION 2000					66	199 047		199 047	
69	LYON	Jean-Jaurès	nov-09	Commerce	124	350 000		350 000	
TOTAL ACQUISITION 2009					124	350 000		350 000	
75	PARIS	Fg St-Martin	déc-10	Commerce	95	520 000		520 000	
TOTAL ACQUISITION 2010					95	520 000		520 000	
51	EPERNAY	Porte Lucas	janv-11	Commerce	156	400 000		400 000	
51	EPERNAY	Flooard	janv-11	Commerce	53	160 000		160 000	
75	PARIS	Beaubourg	mars-11	Commerce	54	296 500		296 500	
75	PARIS	Sèvres	mars-11	Commerce	52	410 000		410 000	
33	BLAYE	Maréchal de Lattre de Tassigny	mai-11	Commerce	164	285 000		285 000	
51	EPERNAY	Saint-Thibault	juin-11	Commerce	153	320 000		320 000	
03	VICHY	Paris	oct-11	Commerce	65	140 000		140 000	
75	PARIS	Henri Ribière	déc-11	Commerce	68	195 000		195 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					765	2 206 500		2 206 500	
75	PARIS	Maubeuge	sept-12	Commerce	156	640 000		640 000	
75	PARIS	Aboukir	sept-12	Commerce	97	485 000		485 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					253	1 125 000		1 125 000	
83	FREJUS	De Lattre de Tassigny	mars-13	Commerce	63	143 396		269 000	
59	LILLE	Gambetta	avr-13	Commerce	104	270 000		270 000	
38	DOMENE	Marius Charles	avr-13	Commerce	196	260 000		260 000	
83	FREJUS	Alger	juin-13	Commerce	161	580 000		580 000	
75	PARIS	Villiers	juin-13	Commerce	97	810 000		810 000	
75	PARIS	Richer	sept-13	Commerce	24	220 000		220 000	
75	PARIS	Saint-Marc	nov-13	Commerce	90	646 741		646 741	
83	FREJUS	Jean-Jaurès	déc-13	Commerce	115	245 000		245 000	
44	NANTES	Erlon	déc-13	Commerce	78	220 000		220 000	
75	PARIS	René Boulanger	déc-13	Commerce	76	470 000		470 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 004	3 865 137		3 990 741	
40	BISCAROSSE	George Clémenceau	août-14	Commerce	130	355 000		355 000	
75	PARIS	Fg Montmartre	oct-14	Commerce	19	180 000		180 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					149	535 000		535 000	
TOTAL					5 288	10 918 692	21 797 000	11 253 776	24 426 000

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



■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 963	6 515 625	14 324 000	6 725 105	16 773 000
Île-de-France	823	361 614	2 217 000	361 614	2 222 000
12 métropoles régionales *	913	2 028 522	2 195 000	2 028 522	2 203 000
Autres régions	1 589	2 012 931	3 061 000	2 138 535	3 228 000
TOTAL	5 288	10 918 692	21 797 000	11 253 776	24 426 000
Commerce	5 210	10 734 693	21 613 000	11 233 118	24 213 000
Bureau	78	183 999	184 000	20 658	213 000
TOTAL	5 288	10 918 692	21 797 000	11 253 776	24 426 000

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

■ CESSION 2020

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2019		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
75	PARIS	Aligre	oct-76	Commerce	512	2 270 000	209 480	2 270 000	juin-20
83	FREJUS	De Lattre de Tassigny	mars-13	Commerce	53	110 000	125 605	110 112	juil-20



VENTE - LOCATION - GESTION



VENTE - LOCATION - G



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,

OPINIONS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CIFOCOMA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

FONDEMENT DE L'OPINION

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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Événements majeurs de l'exercice » et « Événements 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.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 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 SPÉCIAL 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

Convention passée au cours de l'exercice écoulé

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

de cession net encaissé), il sera procédé au calcul de la Commission de Liquidation au regard du Prix de Vente Net Vendeur Total et le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre (i) le montant de la Commission de 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 à refacturé à votre société les frais qu'elle a avancés pour le compte de votre SCPI pour un montant de 700 € 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 133 191 € 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 12 100 € 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.

Au titre de l'exercice, la société a perçu une rémunération de 59 500 € HT.

Fait à Lyon et Paris, le 30 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

François Provenchère
EXPERIAL

Serge Bottoli

LE CLUB DE TOUTES LES BEAUTÉS

ps
0



épilation
4€90



HORAIRES D'OUVERTURE
LUNDI À VENDREDI
10H30 - 20H00
*
SAMEDI
10H30 - 19H00

SANS RENDEZ-VOUS



SOINS DES CILS
3EN1



RÉHAUSSEMENT
+ TEINTURE
+ SOIN
58,00€



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



SUPER BOWLE

Rue Saint Marc - PARIS II



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée Générale Mixte du 1er 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 par 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. Peref Gestion a confirmé que les offres reçues seront présentées au Conseil.

En attendant, Peref 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 400 K€.

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. Ceci afin d'assurer la continuité de notre suivi.

Éléments 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 1er juin 2021 :

- Les états financiers (voir ci-dessous le détail). Chiffres arrondis à 1000€ et 1% près.
- Les valeurs par part, votre SCPI a une valeur de réalisation de 1116 €. 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 fut de 809,09 €. 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 à la sauvegarde de notre patrimoine sont de 198 K€.
- Les charges immobilières sont de 738 K€.
- Les charges d'emprunts pour 59 K€ et remboursement de capital de 281 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 1.339 K€ contre 1.252 K€ en 2019, soit une hausse de 6.90%.
- Le taux d'occupation financier se monte à 96.5% au 31 décembre 2020.
- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2020 est de 162 K€ moins les reprises de 19 K€, soit =143 K€, ce qui porte la provision à 289 K€.

Comptes, résultat et distribution de dividendes

- Les dettes financières sont à fin 2020 de 3.182 K€ contre 3.451 K€ à fin 2019. Elles sont constituées de 781 K€ à 1 an, 1.708 € de 1 à 5 ans, 693 K€ à plus de 5 ans.
- Moins-Value et Plus-value : 2 cessions d'actifs en 2020 engendrant une plus-value de 2.000 K€ pour l'une et de -19 K€ pour l'autres. Après distribution de 323 K€ de plus-value, le solde du compte s'élève à 4.593 K€.

- Report à nouveau : Le résultat 2020 par part est de 43.01 € et la distribution des dividendes 2020 de 27 €.

Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 43 K€ à 1 003 KE soit 55€93/part, ce qui représente plus de 24 mois de distribution sur la base d'un dividende usuel de 27 €.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 21.797 K€ pour 2020 contre 24.426 K€ pour 2019.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en légère baisse de -1.17%. Nous rappelons que la valeur d'acquisition est de 10.918 K€.

Marché des parts

Il s'est échangé 533 parts en 2020 soit 2.97% du nombre total de parts avec comme dernier prix moyen d'exécution (net vendeur) en septembre 2020 de 718.76 € et un prix acheteur de 797.82 €. Le marché étant fermé depuis cette date.

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :

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

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

IL EST TRES IMPORTANT, d'exprimer votre choix, SOIT :

- voter par correspondance
- cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Président, 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
M Pascal Bing, *Président du Conseil de Surveillance*
2 allée du Petit Prince 44510 Le Pouliguen
Mail : presidencecifocoma@gmail.com

Pharmactiv
le relais santé

COSMETOLOGIE

L'ACTU
DU MOIS

Animaux sans bobo

ICI, vos animaux sont non adri...

Pharmactiv
Bienvenue !

Jacques SANTOIRE
Pharmacien titulaire
et son équipe sont à votre service

0

De lundi au vendredi
09h00 - 12h30 / 14h00 - 19h00
Le samedi
09h00 - 12h30 / 14h00 - 18h00

Webcam
02 30 30 40 11
Fax
02 30 30 40 10

Pharmacie de nuit
02 30 30 40 11
3237

Medical Design

Nos services



Analyse de peau



Contrôle de la douleur



Dietète



Auditeur



Anticoagulants
soins



Prise de sang
prégnante



Mesure de la glycémie



Compression
venotrice



Orthopédie et semelles
sur mesure



Lactation, soins
et conseils
de matériel médical



Location, vente
de matériel médical



Semi-orthopédie



Matériel
d'actifs



Matériel
d'actifs



Micronutrition



Aromathérapie



Aides VITAFIX
& D'actifs

Nos experts sont à votre écoute
pour vous les solliciter

www.pharmacie-santoire.fr





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 :

- M. Claude BON ;
- Mme Hélène KARSENTY ;
- APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. BON	Claude	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. Actuellement, Président de la société familiale SOPADEV.	12
2. KARSENTY	Hélène	71	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - association de protection des porteurs de parts de SCPI. Titulaire de trois (3) autres mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI	70
3. APPSCPI	Jacqueline SOLSONA	75	Association de porteurs de parts de SCPI	1





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 pour sa gestion au cours de 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	771 449 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	715 948 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 487 397 €
Distribution 2020	484 245 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2020	1 003 152 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 43,01 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 27 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 2020 à :

La valeur comptable	9 049 545 € soit 505 € par part
----------------------------	--

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La valeur de réalisation	20 008 080 € soit 1 116 € par part
La valeur de reconstitution	23 477 224 € soit 1 309 € 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, sauf convention contraire opposée à la Société de Gestion, aux usufruitiers, des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes constatées à la date de la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 tous frais de déplacement 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 / DENOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRESENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1. BON	Claude	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. Actuellement, Président de la société familiale SOPADEV.	12
2. KARSENTY	Hélène	71	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - association de protection des porteurs de parts de SCPI. détient 3 autres mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI	70
3. APPSCPI	Jacqueline SOLSONA	75	Association de porteurs de parts de SCPI	1

L'assemblée générale nomme le candidat suivant :

-

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

- Mme Hélène Karsenty;
- M. Claude BON;
- APPSCPI représentée par Mme Jacqueline SOLSONA.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du 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.

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

301 482 733 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF n° 13-09 en date du 16 avril 2013

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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