



**CIFOCOMA 2**

Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat 2

SCPI À CAPITAL FIXE

# NOTE D'INFORMATION

Octobre 2017

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	page 3
<b>INTRODUCTION</b>	
1 - Historique de la société	page 3
• Evolution du capital	page 3
2 - Patrimoine et Politique d'investissement	page 3
3 - Politique de gestion	page 4
4 - Rémunérations des associés	page 4
<b>RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS</b>	page 4
<b>CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
1 – Parts sociales	page 4
2 – Modalités de calcul du prix de souscription	page 4
3 – Modalités de souscription et de versement	page 4
4 – Jouissance des parts	page 5
5 – Réouverture du capital	page 5
6 – Conditions de la nouvelle augmentation de capital	page 5
<b>CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE</b>	
1 – Dispositions générales	page 6
2 – Achat ou vente de parts par application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier (avec intervention de la société de gestion)	page 7
3 – Cession directe (sans intervention de la société de gestion)	page 8
4 – Jouissance des parts	page 8
<b>CHAPITRE III – FRAIS</b>	page 8
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	
1 – Régime des assemblées générales	page 8
2 – Dispositions concernant la répartition des bénéfices	page 10
3 – Provisions pour gros travaux	page 10
4 – Régime fiscal	page 10
5 – Modalités d'information	page 11
<b>CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	
1 – La Société	page 12
2 – Administration : Société de gestion	page 12
3 – Conseil de Surveillance	page 12
4 – Commissaires aux Comptes	page 12
5 – Expert externe en évaluation	page 12
6 – Dépositaire	page 13
7 – Information	page 13
<b>VISA DE L'AMF</b>	page 13

## **PRÉAMBULE**

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les OPCIs ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

Conformément aux articles L214-84-1 et L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCIs de forme différente et disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007 après la publication la veille au JO de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 9 juin 2009. A cette occasion, les associés de la SCPI CIFOcoma 2 se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

La SCPI ayant choisi de conserver son statut a la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

## **INTRODUCTION**

### **1. – Historique de la société**

Historique :

La SCPI CIFOcoma 2 a été créée le 3 novembre 1977 par la Société de Gérance de Capitaux Collectés (SERCC) et le Comptoir Central de Matériel d'Entreprise (CCME) qui contrôlait la SERCC. La gestion de la société était assurée par la SERCC.

En 1982, M. Gérard AUFRAY devient Président et actionnaire majoritaire de la SERCC.

En 1999, le Groupe UFFI est devenu l'actionnaire majoritaire de la SERCC.

En juin 2008, un conflit est intervenu entre la SERCC et les associés de la société. Un administrateur judiciaire, Maître PHILIPPOT 60, rue de Londres à Paris 8<sup>ème</sup> a été nommé par le Conseil de Surveillance de la société le 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour administrer la société. Cette nomination a été confirmée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 29 juillet 2008.

La société est administrée par une société de gestion, personne morale agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Les associés de la société ont décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2008, confirmée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 mars 2009, que la gestion de la SCPI CIFOcoma est confiée à la société de gestion de portefeuille SOFIDY, agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP 07000042, pour une

durée de N+1, se prolongeant pour toute la durée de l'exercice 2009 et se renouvelant chaque année par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les associés de la SCPI CIFOcoma 2 ont choisi de confier lors de l'Assemblée générale ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2017, le mandat de gestion à la société de gestion PAREF GESTION, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le N° GP-08000011, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

PAREF GESTION est une filiale de PAREF, société foncière cotée sur Euronext Paris- Compartiment C (SIIC) à plus de 99 %.

Au 30 juin 2017 le groupe PAREF gère plus de 1,5 Mds au travers des véhicules gérés par PAREF GESTION (1 387 M€ d'euros) avec 4 SCPI à capital variable (Interpierre France, Pierre 48, Novapierre 1 et Novapierre Allemagne) et 2 SCPI à capital fixe (Capiforce Pierre et Atlantique Pierre 1) et de 3 OPCIs professionnels (Vivapierre, 54 Boétie et Zaka Hôtels) ainsi que le patrimoine immobilier de la SIIC PAREF valorisé à 168 M€.

Evolution du capital :

Le montant du capital social d'origine était de 152.449 € divisé en 1.000 parts de 152,45 € entièrement libérées. Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Suite à plusieurs augmentations de capital, le capital social de CIFOcoma 2 au 31 décembre 2012 est de 6.503.112 €. Il est divisé en 42.504 parts sociales de 153 € de nominal.

Au fur et à mesure des différentes augmentations de capital, les associés souscripteurs ont versé, en sus du nominal de 153 €, une prime d'émission qui a été déterminée à chaque augmentation de capital.

### **2. - Patrimoine et Politique d'investissement**

Le patrimoine de la société, acquis quels que soient les cycles immobiliers, est très ancien. La majorité des locaux ont été acquis entre 1978 et 1989.

Le patrimoine immobilier se compose, au 31 décembre 2012 de près de 100 % de locaux commerciaux. Sur la base des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2012, la répartition géographique s'établit comme suit :

<b>Répartition géographique au 31 décembre 2012</b>	
PARIS	41,74 %
Région Parisienne	20,74%
Province	37,52 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>

La société de gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, poursuivre la politique d'investissement d'origine en sélectionnant des acquisitions

de préférence dans des murs de magasins et de boutiques et accessoirement dans des bureaux situés tant à Paris qu'en Région Parisienne qu'en Province. Elle entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les nouveaux investissements permettront de développer, et de renouveler le patrimoine immobilier pour s'adapter à l'évolution des modes de consommation. La société de gestion entend également mutualiser davantage le patrimoine.

### **3. - Politique de gestion**

La société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation

### **4. - Rémunération des associés**

L'objectif de gestion non garanti de la société de gestion sera de maintenir un « taux de distribution sur la valeur de marché » équivalent à la moyenne des SCPI. Toutefois, celui-ci pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le « taux de distribution sur la valeur de marché » est la division du dividende brut avant tout prélèvement fiscal au titre d'une année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen sur cette même année, sans considération d'un éventuel délai de jouissance pour les nouveaux porteurs.

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le dividende annuel versé mais aussi l'évolution du prix de la part.

## **RESPONSABILITE DES ASSOCIÉS**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1. - PARTS SOCIALES**

#### **Valeur nominale**

La valeur nominale de la part est de 153 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### **Forme des parts**

Les parts sociales sont représentées par des attestations de parts mentionnant le nombre de parts souscrites et la date de jouissance.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux.

### **2. – MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à :

la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société, conformément aux articles 7 et 31 des statuts : amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la société de gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion et précisé dans le bulletin trimestriel d'information.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors d'augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

### **3. – MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

#### **Dossier de souscription**

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- ⇒ la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- ⇒ les statuts de la société,
- ⇒ le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- ⇒ le dernier bulletin trimestriel d'information,
- ⇒ le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

### Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire et le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CIFOCOMA 2.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion, PAREF GESTION, 8 rue Auber – 75009 PARIS.

### Minimum de souscription et droit préférentiel

Le minimum de souscription est d'une part.

Les associés existants disposent d'un droit préférentiel de souscription incessible proportionnel au nombre de leurs parts, à charge pour eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de l'augmentation de capital.

### 4. – JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

A chaque augmentation de capital, les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la société de gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

### 5. – RÉOUVERTURE DU CAPITAL

Conformément à l'article 7 des statuts de la société, les associés ont conféré tous les pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 7.650.000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre de montant dans un délai déterminé.

Le capital social s'élève aujourd'hui à 6.503.112 € (42.504 parts de 153 € de nominal).

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2010, les associés ont autorisé la Société de Gestion à procéder à une augmentation de capital social d'un montant deux millions d'euros prime d'émission incluse, dans le cadre du mandat donné à l'article 7 des statuts.

Une augmentation de capital de 325.431 € correspondant à la création de 2.127 parts ouverte en mars 2012 a été clôturée le 10 avril 2012 portant le capital social de 6.177.681 € à 6.503.112 €.

Après consultation du Conseil de Surveillance du 5 mars 2013, il a été décidé de procéder à une augmentation de capital de 306.000 € par création de 2.000 parts nouvelles émises au prix unitaire de 520 € se décomposant en 153 € de nominal et de 367 € de prime d'émission et dont les modalités sont détaillées ci-après.

## 6. - CONDITIONS DE LA NOUVELLE AUGMENTATION DE CAPITAL

### Détermination du prix de souscription :

Les valeurs de réalisation et de reconstitution arrêtées au 31 décembre 2011 sur la base des comptes et des expertises actualisées par l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate (ex ATISREAL) à la même date, ont été approuvées par l'Assemblée Générale des associés le 5 juin 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription a été fixé à 520 € par part, soit sur la base de la valeur de reconstitution au 31 décembre 2011 augmentée de 5,09 %.

Au 31 décembre 2011	Montant Global	Montant par part
Valeur de réalisation	17.257.351 €	427,41€
Frais de mutation des immeubles	1.122.822 €	27,81 €
Frais de reconstitution de la société	1.598.275€	39,58€
Valeur de reconstitution	19.978.448 €	494,80 €

Les valeurs de réalisation et de reconstitution arrêtées au 31 décembre 2012 sur la base des comptes et des expertises actualisées par l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate (ex ATISREAL) à la même date, ont été approuvées par le Conseil de Surveillance du 5 mars 2013 et seront à approuver par la prochaine Assemblée Générale des associés qui se réunira le 4 juin 2013. Elles s'établissent comme suit :

Au 31 décembre 2012	Montant Global	Montant par part
Valeur de réalisation	18.170.455 €	427,50 €
Frais de mutation des immeubles	1.310.000 €	30,82 €
Frais de reconstitution de la société	1.693.952 €	39,85 €
Valeur de reconstitution	21.174.407 €	498,17 €

Le prix de souscription de 520 € par part sur la base de la valeur de reconstitution au 31 décembre 2012 apparaît augmenté de 4,38 %. Ce prix de 520 € s'inscrit dans la fourchette légale comprise entre +/- 10% de la valeur de reconstitution au 31/12/2012.

### Montant de l'augmentation de capital :

Le capital social actuel de 6.503.112 € est composé de 42.504 parts de 153 € de nominal.

Augmentation de capital social nominal de 306.000€, par création de 2.000 parts nouvelles émises au prix unitaire de 520 €, soit un montant, prime d'émission incluse, de 1.040.000 € portant ainsi le capital de 6.503.112 € à 6.809.112 €.

**Dates d'ouverture de la souscription** : 15 mai 2013 pour les associés ; 30 mai 2013 pour le public.

**Date de clôture de la souscription** : 23 décembre 2013, avec faculté pour la Société de Gestion de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital,

- ou clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 1.040.000 € est souscrit.

#### **Prix de souscription :**

Valeur nominale : 153 €

Prime d'émission : 367 €

Prix de souscription pour une part : 520 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

La commission de souscription, actuellement fixée à 8 % HT (augmenté de la TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6 %, soit : 9,568 % TTC) du prix de souscription, soit 49,75 € TTC pour une part, est comprise dans le prix de souscription. Elle sera facturée directement par la Société de Gestion à la SCPI CIFOCONA 2.

#### **Minimum de souscription :**

La souscription minimale est d'une part

#### **Délai de priorité de 15 jours pour les anciens associés :**

Conformément aux dispositions de l'article 7-2 des statuts, les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital mais ils disposent d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de parts, à la charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription.

Les associés existants auront la priorité de souscrire entre le 15 mai et le 29 mai 2013 inclus. Pour l'attribution des parts nouvelles aux associés existants, le nombre de parts à souscrire sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **Modalités d'enregistrement des souscriptions :**

Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.

#### **Jouissance des parts et versement des revenus :**

Pour permettre l'adéquation entre investissement et collecte, la date de jouissance des parts est fixée au premier jour du troisième mois qui suit la souscription, la date d'encaissement des fonds par CIFOCONA2 faisant foi.

Ainsi par exemple :

Les parts souscrites en mai 2013 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> août 2013.

La date effective de versement des premiers revenus afférents aux nouvelles parts créées sera postérieure à la date de jouissance des parts.

Ainsi, pour une date de jouissance fixée en août 2013, le versement des revenus interviendra fin octobre 2013 et correspondra à deux-tiers du trimestre.

Les versements des revenus (acomptes) seront trimestriels (fin janvier, fin avril, fin juillet et fin octobre) et fonction de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts souscrites.

#### **Marché des parts :**

Conformément à l'article 214-63 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion continuera à enregistrer les ordres d'achat et de

vente et à procéder, à la fin de chaque mois, à la détermination du prix d'exécution.

Pendant cette même période, la Société de Gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris.

La Société de Gestion veillera à ce que tout investisseur puisse disposer des informations nécessaires lui permettant de faire un choix en toute connaissance de cause. La Société de Gestion publie notamment sur son site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) – rubrique CIFOCONA 2- les prix d'exécution résultant des confrontations d'ordres d'achat et de vente ainsi que, quotidiennement, un extrait du carnet d'ordres portant sur les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles avec les quantités correspondantes. Elle peut également fournir ces informations à toute personne qui en fait la demande sur simple appel téléphonique au 01.40.29.86.86

## **CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE**

### **1. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.1** - Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception. Ces ordres, sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société par la société de gestion. A chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

La société de gestion est tenue d'exécuter, sous sa responsabilité, les ordres ayant servi à déterminer le prix d'exécution dès l'établissement de ce dernier.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et l'instruction prise en application dudit règlement fixent les modalités de fonctionnement du marché secondaire selon ce dispositif.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**1.2** - Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse,

de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion, et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession et notamment de recueillir l'agrément du cessionnaire auprès de la société de gestion.

## **2. – ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)**

### **Transmission des ordres d'achat et de vente**

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Par défaut, les ordres seront valables deux mois maximum. Dans le but de conserver à la société son caractère d'association de personnes, la réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) rubrique CIFOCONA 2.

La transmission des ordres peut se faire :

- ⇒ par lettre recommandée avec avis de réception,
- ⇒ par lettre simple,
- ⇒ par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- ⇒ par e-mail sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus. L'original de l'ordre, sous peine de nullité, devra obligatoirement parvenir à la Société de Gestion avant midi (12h00) le jour de la confrontation.

### **Couverture des ordres**

La société de gestion peut à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de quinze jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

### **Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h 00.

La société de gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale et du site Internet de la société.

### **Exécution et règlement**

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

### **Frais de transaction**

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- ⇒ Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €
- ⇒ La commission de cession perçue par la société de gestion s'élevant à 3 % HT du montant de la transaction.

### **Perte et entrée en jouissance des parts**

Le vendeur perd jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur perçoit les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

### **Information des associés et des tiers**

La société de gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone au 01.40.29.86.86 et sur le site Internet de la société de gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) rubrique

CIFOCOMA 2 ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

### **3. – CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)**

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information. Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

#### **Pièces à retourner à la société**

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- ⇒ D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférés,
- ⇒ D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

### **4. – JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession intervient. L'acquéreur aura jouissance de ses parts le premier jour du mois suivant la cession.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

### **CHAPITRE III – FRAIS**

Conformément à l'article 15 des statuts, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres. Elles ont été fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2012 :

#### ⇒ Au titre de la gestion de la société

Afin d'assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits et le règlement de l'ensemble des charges, etc ... :

- 8,85 % HT (augmenté de la TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6 %, soit : 10,62 % TTC) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets

#### ⇒ Au titre des augmentations de capital

Afin de préparer les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 8 % HT des capitaux collectés (augmenté de la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 %, soit : 9,6 % TTC).

#### ⇒ Au titre des cessions de parts

- Un droit fixe de 90 € TTC (au taux de TVA actuel de 19,6 %), quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés sans intervention de la société de gestion
- 3 % HT, soit actuellement 3,60 % TTC de la transaction, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, à la charge de l'acquéreur,
- 77,00 € HT, soit actuellement 92,4 € TTC de frais de dossier forfaitaire perçu lors de l'ouverture de dossiers successions – donations.
- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 %, et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €, restent à la charge de l'acquéreur

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

#### **1. - Régime des assemblées générales**

##### **➤ Participation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué ci-après au paragraphe « Réunion de l'Assemblée ».

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une



Assemblée. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les coïndivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

En cas de démembrement de propriété et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales tant Ordinaires qu'Extraordinaires. Il a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

#### ➤ Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

#### ➤ Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1<sup>ère</sup> convocation de l'Assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentée ou ayant voté par correspondance.

#### ➤ Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou ayant voté par correspondance.

#### ➤ Réunion de l'Assemblée

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

#### ➤ Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % pour le surplus du capital.

#### ➤ Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### ➤ Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### ➤ **Consultation par correspondance**

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## **2. – DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieures au montant des acomptes.

## **3. – PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

La société de gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Des provisions pour grosses réparations ont été constituées en prélevant chaque année 0,3 % des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles. Au 31 décembre 2012, le montant de la provision pour gros travaux s'élève à 199.546 €.

#### ➤ **Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La société de gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### ➤ **Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (établissements de crédit,

entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la SCPI,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## **4. – RÉGIME FISCAL**

**Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (soit avril 2013).**

**Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement obligatoire ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.**

#### ➤ **Revenus**

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non par sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc ...).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible en certificats de dépôts négociables ou comptes à terme.

Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, les revenus financiers sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France. Cette loi supprime également l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais, sauf exceptions, avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par

l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 % prélevés avant versement du dividende par la société de gestion qui les versera directement à l'Administration fiscale.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La société de gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

#### ➤ Plus-values de cession

##### - Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés :

L'adoption de la deuxième loi de Finance rectificative pour 2011 et la loi de Finance pour 2012 ont modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières pour toute cession réalisée par des personnes physiques ou des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

La mesure consiste à décharger le contribuable de toute obligation déclarative en instaurant un régime proportionnel de 19 % auquel se rajoutent les prélèvements sociaux qui s'élèvent actuellement à 15,5 %.

La plus ou moins value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

##### Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

- Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix d'acquisition, est intégralement imposée.
- La détermination des plus-values éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année. Sont ainsi exonérées les parts détenues depuis plus de 30 ans.

La société de gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais

éventuels) et mandater la société de gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

##### Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

##### Liquidation de la société

Lors de la liquidation de la société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

##### - Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés :

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

#### ➤ Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente, à la date la plus proche du 1<sup>er</sup> janvier. Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

## 5. – MODALITÉS D'INFORMATION

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

## CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. - LA SOCIÉTÉ

#### Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale : SCPI CIFOCONA 2  
Siège social : 303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Nationalité : Française  
Registre du Commerce : RCS EVRY 315 577 015  
Statuts : Déposés au siège social de la société  
Forme : CIFOCONA 2 est une société offrant au public ses parts sociales. Elle est régie par les articles L214-50 à L214-84 du Code Monétaire et Financier, les articles 1832 et suivants du Code Civil.  
Objet social : Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  
Durée : La société est constituée pour une durée de 50 années à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 3 novembre 2027.  
Exercice social : L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre  
Capital social : 6.503.112 €  
Capital statutaire : 7.650.000 €

## 2. – ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 12 des statuts, la société est gérée par la société de gestion de portefeuille PAREF GESTION :

Siège social : 8, rue Auber 75009 PARIS  
Nationalité : Française  
Forme juridique : Société anonyme  
Numéro de RCS : PARIS 412 793 002  
Objet social : La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers  
Montant du capital : 253.440 €  
Répartition du capital : PARIS REALTY FUND : 99 %  
Autres actionnaires : 1 %

Conseil d'Administration :

- M. Julien RENAUD-PERRET, Président du conseil d'administration  
- PAREF, représentée par M Umberto Edoardo TRUSSONI.  
- PARUS représentée par M Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO

Direction :

Directeur général : M. Gilles CHAMIGNON

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-08000011 du 19 février 2008.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de huit membres pris parmi les associés, il assiste la société de gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer

les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément à l'article 17 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil de Surveillance est actuellement constitué des membres suivants :

- Madame Hélène KARSENTY
- APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- Monsieur Gérard LAPLASSE
- Monsieur Yves Pascal BING
- Monsieur André GUITARD
- Monsieur Laurent LESDOS
- Monsieur Serge BLANC
- SOPADEV représentée par M Claude BON

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

### ➤ Commissaire aux Comptes titulaire

- M. François PROVENCHERE, 8, rue Pierre Mille 75015 PARIS, a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2015 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

### ➤ Commissaire aux Comptes suppléant

- M. Eric YAVROUYAN, 153, Avenue Victor Hugo - 75008 PARIS, a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2015 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

## 5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La société BNP Paribas Real Estate (ex : ATISREAL) 24, rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS PERRET, a été désignée expert externe en évaluation pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 1er juin 2017.

## 6. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK, dont le siège social est situé 1-3

place Valhubert – 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### 7. – INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la société CIFOcoma 2 est M. Gilles CHAMIGNON, Directeur Général de PAREF GESTION, 8 rue Auber 75009 PARIS - Téléphone 01.40.29.86.86.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Gilles CHAMIGNON.

**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS  
SCPI N° 13-10 DU 16 AVRIL 2013**

Par application des articles L.441-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa [SCPI n°13-10] en date du [16 avril 2013].

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Société de gestion de la SCPI CIFOcoma 2



8 rue Auber 75009 PARIS  
Tél. : 01 40 29 86 86 - Fax : 01 40 29 86 87  
SA au capital de 253.440 € - 380 373 753 RCS Paris  
Agrément AMF GP-0800011 du 19-2-2008