

Avis de convocation / avis de réunion

CIFOCOMA 2

Société civile de placement immobilier au capital de 6.809.112 Euros
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS
315 577 015 R.C.S. Paris

Avis de convocation

Les associés de la SCPI CIFOCOMA 2 sont convoqués en assemblée générale mixte le mardi 18 juin à 15h00 au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 PARIS.

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués pour le jeudi 4 juillet 2019 à 14h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Les associés sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée Générale Ordinaire**I/ Ordre du jour :**

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
2. Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
3. Quitus à la Société de Gestion ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Constatation de la valeur de réalisation et reconstitution ;
7. Autorisation de vente d'éléments d'actifs ;
8. Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles ;
9. Autorisation d'emprunt ;
10. Autorisation de distribution de dividendes ;
11. Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance ;
12. Allocation d'un budget communication au Conseil de surveillance ;
13. Renouvellement du mandat de la Société de gestion pour l'exercice 2020 et approbation de sa rémunération au titre dudit exercice ;
14. Renouvellement partiel des membres du Conseil de Surveillance ;
15. Remplacement du Commissaire aux comptes suppléant ;
16. Nomination d'un co-commissaire aux comptes titulaire ;
17. Demande d'inscription d'une résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (résolution non agréée par la Société de gestion et dont l'analyse n'est pas partagée par la Société de gestion) – Résolution « R » ;
18. Pouvoirs pour formalités.

II/ Texte des résolutions :**PREMIERE RESOLUTION*****APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018***

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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIEME RESOLUTION***APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE 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.

TROISIEME RESOLUTION***QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION***

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIEME RESOLUTION***AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018***

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

Résultat au 31/12/ 2018	864 739 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 012 105 €

Résultat distribuable au 31/12/2018	1 876 843 €
Distribution 2018	1 001 340 €
Solde report à nouveau au 31/12/2018	875 503 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 19,43 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 22,50 euros.

CINQUIEME RESOLUTION

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 2018 à :

La valeur comptable	10 893 979 € soit 245 € par part
---------------------	----------------------------------

SIXIEME RESOLUTION

CONSTATATION DE LA VALEUR DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

La valeur de réalisation	21 706 641 € soit 488 € par part
La valeur de reconstitution	25 520 581 € soit 573 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

AUTORISATION DE VENTE D'ELEMENTS D'ACTIFS

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

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

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

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 2019.

NEUVIEME RESOLUTION

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 2019.

DIXIEME RESOLUTION*AUTORISATION DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES*

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

ONZIEME RESOLUTION*FIXATION DE LA REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2.300 euros pour l'exercice 2019, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

DOUZIEME RESOLUTION*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 2019, 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.

TREIZIEME RESOLUTION*RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE DE GESTION POUR L'EXERCICE 2020 ET APPROBATION DE SA REMUNERATION 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 2019,

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice 2020 et approuve sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

1) Commission de gestion :

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

2) Commission de souscription :

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

3) Commission de cession de parts :

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

4) Commission sur arbitrages :

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

QUATORZIEME RESOLUTION*RENOUVELLEMENT PARTIEL DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*

Après avoir rappelé que l'article 17 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de huit membres désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles,

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

- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur André GUITARD,
- Monsieur Laurent LESDOS.

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

	NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	BLANC	Serge	68	Cadre bancaire Auparavant directeur marketing	10
2	LESDOS	Laurent	55	Président d'Hôtel Club Sunways SA Associé trans-Missions spécialiste en fusions acquisitions Président de 2LFINANCE	94

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

	NOM	PRENOM	AGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
3	DAVID	Jean-Yves	62	Investisseur privé	5
4	KIMMEL	Olivier	41	Contrôleur technique en sécurité incendie Indépendant financier gestionnaire de parc immobilier	46
5	LATRY	Jean-Paul	76	Régisseur d'immeuble à la retraite	225
6	BASSEREAU	Anne	63	Professeure d'Economie et Gestion - niveaux Lycée et BTS Auparavant responsable de clientèle institutionnelle dans une banque	32
7	BOURSIER	Alain	68	Retraité, Président d'une mutuelle indépendante	15
8	ALCYON	Représentée par Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	73	Gérant statutaire des SARL ALCYON (depuis 1990), A.R.T.S. (depuis 1998), SCI BPJC (depuis 1989) et MSJC (depuis 1996)	599
9	SCI ROLLET	Représentée par Eric ROLLET	51	Chef de projet dans l'industrie	99

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

◇
◇
◇

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

QUINZIEME RESOLUTION

REMPLACEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes nommé par l'assemblée générale en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur,

L'Assemblée Générale prenant acte de la démission de Monsieur Eric YAVROUYAN le 11 avril 2018 en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la SCPI tel que nommé par l'assemblée générale du 1^{er} juin 2015, décide de désigner Monsieur Marc ESCOFFIER pour le remplacer pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

SEIZIEME RESOLUTION

NOMINATION D'UN 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 six (6) ans,

L'Assemblée Générale décide de nommer la société EXPERIAL représentée par Monsieur Serge BOTTOLI en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Demande d'inscription d'une résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (résolution non agréée par la Société de gestion et dont l'analyse n'est pas partagée par la Société de gestion)

Exposé des motifs :

De nombreux associés sont insatisfaits de la détérioration des résultats de leur SCPI et des conséquences sur la distribution des revenus et la valeur des parts détenues.

Afin d'assurer l'indispensable redressement, il leur semble essentiel que le problème des biens improductifs soit prioritairement traité.

Sans plus de délais, un plan volontariste de cessions leur semble devoir être engagé pour assurer le désendettement puis la distribution ou le emploi des fonds dégagés.

Ces associés reprouvent d'autre part que cette priorité ne soit pas prise en compte, en lieu et place d'un projet de fusion fiscalement très défavorable, possiblement répétitif, qui exposerait de plus la SCPI à l'introduction de groupes financiers ou de SCPI et OPCI.

Les associés actuels perdraient alors toute faculté de décision.

Enfin, le Code monétaire et financier et les règlements et instructions de l'AMF doivent être respectés. Doivent notamment être fournis :

- Les valorisations immeuble par immeuble qui seules permettent aux associés une appréciation éclairée du patrimoine sous-jacent ;
- Les feuilles de présence aux Assemblées Générales qui permettent aux associés de préparer utilement ces dernières.

Face aux motifs d'insatisfaction et aux sujets de litige qui s'accumulent, de nombreux associés considèrent que leurs intérêts patrimoniaux ne sont pas pris en considération. Compte-tenu qu'un conseil de surveillance est un collège, ils plaident pour son renouvellement complet.

Susciter une élection générale est le seul moyen de repartir d'un bon pied.

Résolution R :

L'Assemblée Générale décide de révoquer le conseil de surveillance et de procéder à l'élection de huit membres de ce conseil par mandat impératif, sur la base des candidatures appelées en vue du renouvellement annuel.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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.