

## EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Toute l'équipe de Paref Gestion et moi-même vous souhaitons la bienvenue dans votre nouvelle société de gestion.

Le transfert de la gestion du patrimoine de CIFOcoma 2 est en cours et nos équipes intègrent au fur et à mesure les informations et les documents qui leurs parviennent.

Un premier Conseil de surveillance s'est tenu le 25 octobre au cours duquel nous avons pu présenter notre équipe en charge de votre SCPI et faire un point d'avancement avec vos représentants.

Nous prenons d'ores et déjà la mesure des principaux enjeux locatifs à traiter dans les prochains mois, et concernant l'avenir de votre patrimoine nous souhaitons réfléchir rapidement à une stratégie permettant de diversifier les risques locatifs et adapter vos actifs immobiliers à l'évolution digitale des modes de distribution auxquels sont confrontés les commerçants.

Nous souhaitons vous proposer une gestion dynamique de votre patrimoine afin que ce dernier atteigne une taille critique pour mieux répondre aux enjeux des locataires et se valorise au fil du temps dans un environnement économique français qui reprend des couleurs.

Nous vous remercions de votre confiance et l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de très bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Acompte sur distribution au titre du 3T 2017 (€) 6

Dernier prix d'exécution du trimestre (€) 476,98

Le capital social nominal (€) 6 809 112

	29/09/2017
Nombre de parts	44 504
Nombre d'associés	779

Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup> 4,56 %

Capitalisation au 30/09/2017 (M€) <sup>(1)</sup> 23

Nombre de lots composant le patrimoine 115

Surface totale (m²) 7 246

## Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>

TRI 10 ans 12,76 %

TRI 15 ans 9,96 %

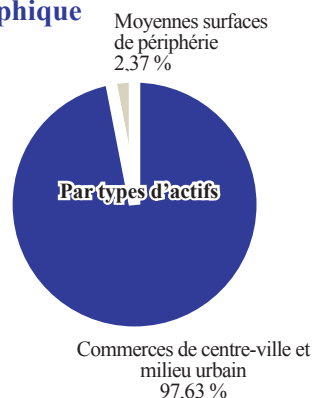
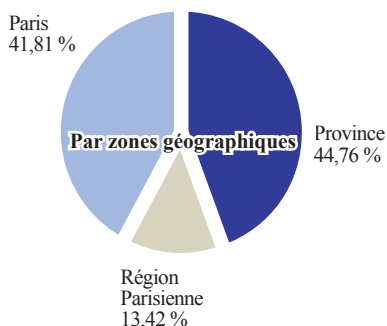
TRI 20 ans 8,55 %

Source : Sofidy

Gestion reprise par Paref Gestion le 1er octobre 2017

## PATRIMOINE

## Répartition sectorielle et géographique



(1) Voir lexique au dos

## PATRIMOINE

### Investissements du trimestre

Votre SCPI n'a réalisé aucun investissement au cours du trimestre.

### Arbitrages du trimestre

Un bien immobilier de 82 m<sup>2</sup> situé à Tresses (33) a été vendu le 20 septembre 2017 pour un prix net vendeur de 115 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 81 267 €.

Par ailleurs, la quote-part de l'indivision dite « Nicolas » détenue par CIFOCOMA 2 (propriétaire indivis à hauteur de 4,40 %) a été vendue le 31 août 2017 pour un prix net vendeur de 1 472 240 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 185 520 €.

## SITUATION LOCATIVE

### • Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup>

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation financier *	93,60 %	94,33 %	94,21 %	92,85 %
Taux d'occupation physique	92,76 %	88,76 %	88,91 %	87,65 %

\* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### • Cession

Au cours du trimestre, les actions de gestion ont porté sur la cession de deux fonds de commerce sans déspecialisation place de la Mairie à Saint Nolf (56) et rue Falguière à Paris 15ème pour des loyers inchangés.

### • Renouvellement

Au cours du trimestre, les actions de gestion ont porté sur le renouvellement du bail d'une boutique rue Bolivar à Paris 19ème pour un loyer de 15,6 K€ contre 14,1 K€ précédemment.

### • Congés reçus

Aucun congé reçu au cours du trimestre.

### • Locaux vacants au 30 septembre 2017

Immeuble	m <sup>2</sup>
SAINT-ETIENNE (42) - Rue Léon Nautin	107
MANOSQUE (04) - 50, rue Grande	45
THIONVILLE (57) - 7, rue de la Vieille Porte	53
BLANQUEFORT (33) - C.C de la Renney	55
VIENNE (38) - 36, rue Marchande	37
DUNKERQUE (59) - 39, place Emile Bollaert	91

Trois appartements situés à Clermont-Ferrand, Lens et Alençon sont également vacants.

#### SCPI CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-10 en date du 16 avril 2013.

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ➤ Marché des parts

	29/09/2017	31/08/2017	31/07/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	476,98	490	492,63
Prix acheteur correspondant (€)	518	532,14	535
Nombre de parts échangées	3	4	4

Au 30 septembre 2017, 188 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

Au 30 septembre 2017, les ordres d'achat en attente représentent 40 parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 30 novembre et 29 décembre 2017.

### ➤ Valeurs de réalisation et de reconstitution <sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2016	<b>483,62 €</b>
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	<b>570,28 €</b>

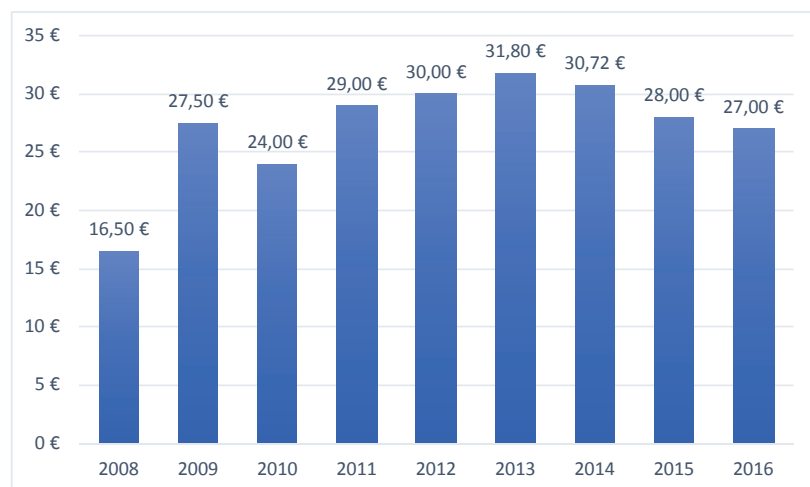
### ➤ Distribution

#### ● Acomptes de distribution par part

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2017	6	6	6		
Distribution 2016	6	6	6	9	27
Dont acompte exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles				2,40	

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 4,56 %.

#### ● Historique du dividende annuel



Les performances passées ne préjugent pas 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. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

#### SCPI CIFOOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-10 en date du 16 avril 2013.

## INFORMATIONS GENERALES

L'intégralité des informations figurent dans la note d'information de la SCPI CIFOcoma 2.

### Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- **Cession de parts de l'associé** : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- **Cession d'immeubles par la SCPI** : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La Société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

### Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans.

“Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.”

### Cession de parts

Un associé qui souhaite céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;

- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix d'exécution qui résulte de la confrontation de l'offre et de la demande des ordres est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Pour les parts de la SCPI CIFOcoma 2, le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement : cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures ; il peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Frais** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75€) euros HT soit quatre-vingt-dix (90€) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

**Information du client** : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix** : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur l'ordre d'achat ou de vente disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Libération** : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la Société de gestion.

**Dossier de souscription** : Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de gestion, dûment complété et signé accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts** : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels par an) elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : 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.

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. *Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).*

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

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. *La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.*

**Valeur de réalisation** : 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. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société 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 d'émission.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,  
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**PAREF  
GESTION**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

**SCPI CIFOcoma 2**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-10 en date du 16 avril 2013.