



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Avec la fin de 2018, nous achevons la première année pleine de gestion de votre SCPI, Cifocoma 2.

Tout au long de l'année, nous avons fait part de nos avancées dans la découverte de votre patrimoine, la prise en gestion de chacun des actifs, les attaches prises avec les locataires, et les locaux vacants présents dans une dizaine de villes à relouer ou bien à vendre.

Cette année se termine sur une bonne note avec un taux de distribution de 5,35 % qui intègre le versement du solde de plus-value lié au débouclage de l'opération Nicolas en 2017. Néanmoins, la tendance constatée sur la valeur de transaction des parts de Cifocoma 2 sur la marché secondaire incite à la prudence.

Pour ces raisons, il est important de continuer les actions engagées en 2018 pour revitaliser le patrimoine en proposant la cession des actifs qui ne sont plus dans des zones commerciales attractives et dynamiser la commercialisation locative des actifs dans le but de conserver le patrimoine, en particulier à Courbevoie.

L'environnement macro-économique de cette nouvelle année sera incertain, et les commerces parisiens dans certaines autres grandes villes françaises ont globalement souffert des manifestations qui se sont produites en fin d'année, et encore à l'heure actuelle.

Dans ce contexte, nous devons travailler à rendre votre patrimoine plus résistant aux évolutions à la fois conjoncturelles et structurelles, c'est dans cet esprit que nous avançons dans l'étude d'un projet de fusion avec Cifocoma.

Les deux patrimoines sont complémentaires, et leur rapprochement donnerait naissance à une belle SCPI spécialisée en commerce de centre-ville avec un meilleur taux de dispersion du risque locatif.

Ce projet vous sera présenté lors des prochaines Assemblées Générales de Cifocoma 2 et Cifocoma.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 18 juin 2019 à 15h.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2018	22 M€	
<b>Capital social nominal au 31.12.2018</b>		
Montant €	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 809 112	44 504	776
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018 (dont 4,5 € de plus-value dégagée lors des arbitrages)	9 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	456,72 €	
Prix acheteur correspondant	496 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	72	
Surface totale	7 955 m²	

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

#### Taux de rendement interne (TRI)

10 ans	11,9 %
7 ans	5,5 %

#### Taux de distribution sur valeur de marché

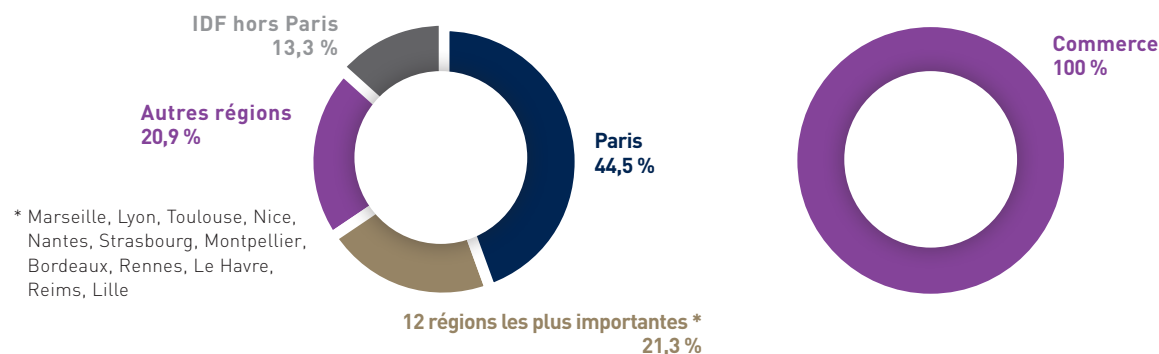
**5,35 %**

(dont 0,89 % de plus-values)



# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE



\* 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).

## LOCAUX VACANTS

Au cours du 4ème trimestre 2018, 12 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 493 m<sup>2</sup> dont 1 408 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Courbevoie (92), Le Cannet (06), Dunkerque (59), Vienne Marchande (38), Quimper (29), Clermont-Ferrand (63), Saint Etienne (42), Thionville (57), Manosque (04), Paris XI, Lille (59) et 85 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation situés à Alençon (61). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Cifocoma 2.

## PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
COURBEVOIE (92) / Société FSC	Agence immobilière	Commerce	06/12/2018	42 000 €	305 m <sup>2</sup>

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
CANNES (06) - PB CONSEIL	NC	Commerce	15/11/2018	10 602 €	10 602 €	32 m <sup>2</sup>
PARIS (11) - POPINCOURT / SARL CD 22	Textile	Commerce	01/12/2018	21 400 €	21 000 €	47 m <sup>2</sup>



**CIFOCOMA 2**

**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  
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

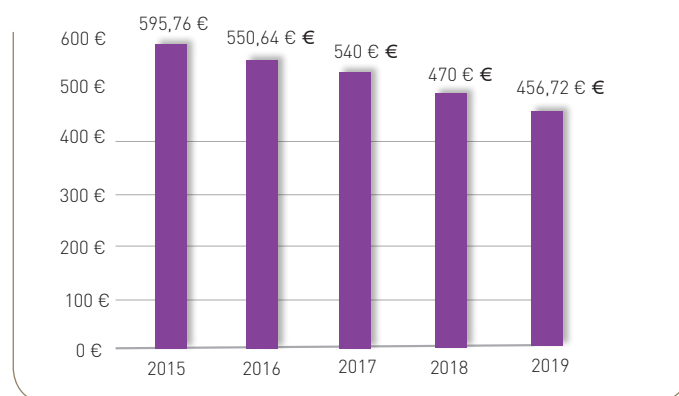
## MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2018	30/11/2018	31/10/2018
Prix d'exécution net vendeur	456,72 €	458 €	458 €
Prix acheteur correspondant	496 €	497,39 €	497,39 €
Nombre de parts échangées	5	40	129

Au 31 décembre 2018, 1 535 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (€)\*

### Prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

**488 €**

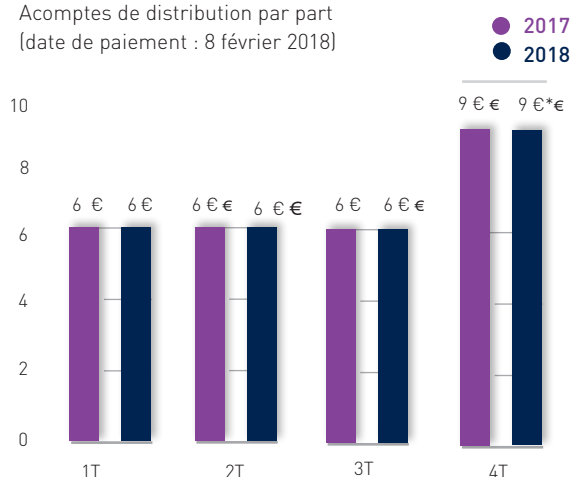
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

**572 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

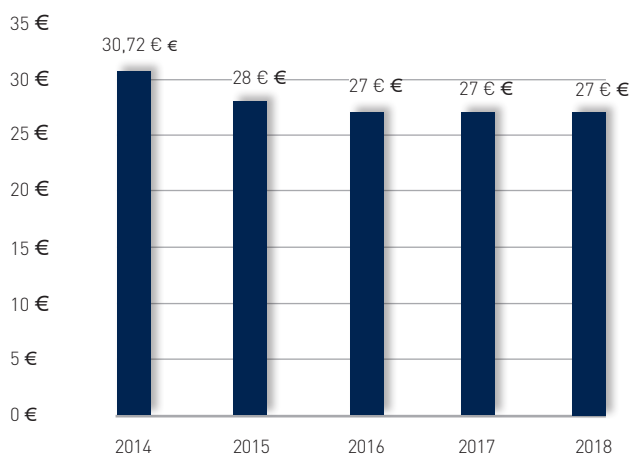
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 8 février 2018)



\* dont 4,5 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

### Dividende annuel



(au cours des 5 derniers exercices)

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. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.



**CIFOCOMA 2**

### 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

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

## VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 7 mars à 10h. L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mardi 18 juin à 15h au Salon La pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure 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 la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> 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 17,2 %) 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 percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

**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 et de la note d'information 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.

**Règle de jouissance des parts :** L'acheteur ayant acquis ses parts sur le marché secondaire en a la jouissance à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.

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

## LEXIQUE

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

**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.

**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 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.

Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**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.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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