



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

En dépit d'un contexte économique complexe, les premiers bilans de l'activité des marchés tertiaires en Europe au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sont rassurants, la demande placée est en augmentation de 7 %. La France est dans la même dynamique avec toutefois une différence marquée entre la croissance des grandes agglomérations et la stagnation des marchés plus secondaires.

Dans ce cadre, le patrimoine de votre SCPI traverse encore quelques difficultés locatives, certaines surfaces vacantes sont compliquées à relouer du fait de leur petite taille ou d'une localisation qui a perdu de son dynamisme. Néanmoins, ce trimestre a vu se concrétiser 3 locations pour une surface totale de 209 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 53 K€.

La stratégie d'arbitrage des actifs non performants ou présentant un risque locatif ou technique accru se poursuit avec la cession d'un local commercial situé à Créteil qui a été réalisée dans le courant du mois de mars.

Votre SCPI présente pour l'exercice 2018 un bon niveau de rendement annuel (TDVM) à 5,35 %, néanmoins la baisse régulière du prix d'exécution lors des cessions de parts sur le marché secondaire traduit un manque de visibilité de Cifocoma 2 sur le marché. Votre Société de Gestion vous proposera un projet de fusion avec Cifocoma dans les mois à venir destiné à élargir et diversifier votre patrimoine tout en dynamisant la communication autour de votre SCPI.

Nous aurons plaisir à vous retrouver lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI le 18 juin prochain à 15h.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2019	20,3 M€	
Capital social nominal au 31.03.2019		
Montant €	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 809 112	44 504	777
Acompte sur distribution au titre du 1T 2019	4,50 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	420,81 €	
Prix acheteur correspondant	457 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	72	
Surface totale	7 955 m²	

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

#### Taux de rendement interne (TRI)



#### Taux de distribution sur valeur de marché

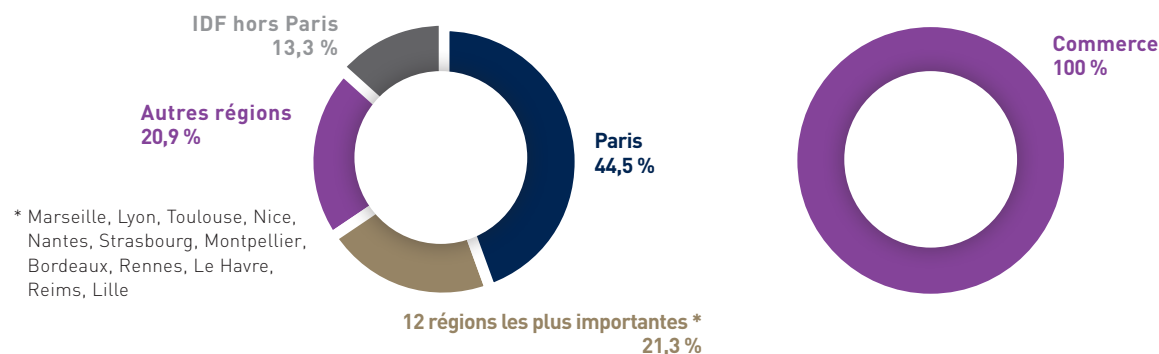
**5,35 %**

(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

Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
CRETEIL (94)	Commerce	08/03/2019	340 000 €	241 m <sup>2</sup>

# 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).

## PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
PARIS MENILMONTANT Bio Ménilmontant	Supermarché / Hypermarché	Commerce	05/03/2019	26 326 €	125 m <sup>2</sup>
VIENNE MARCHANDE / DJOUFACK Calvine Claire	Salon de coiffure	Commerce	14/03/2019	3 600 €	45 m <sup>2</sup>
PARIS POPINCOURT / K PAR K	Revêtements sols et murs	Commerce	15/03/2019	24 000 €	39 m <sup>2</sup>

## BAUX SIGNES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
VIENNE MARCHANDE / DJOUFACK Calvine Claire	Salon de coiffure	Commerce	14/03/2019	3 600 €	45 m <sup>2</sup>
PARIS POPINCOURT / K PAR K	Revêtements sols et murs	Commerce	15/03/2019	24 000 €	39 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

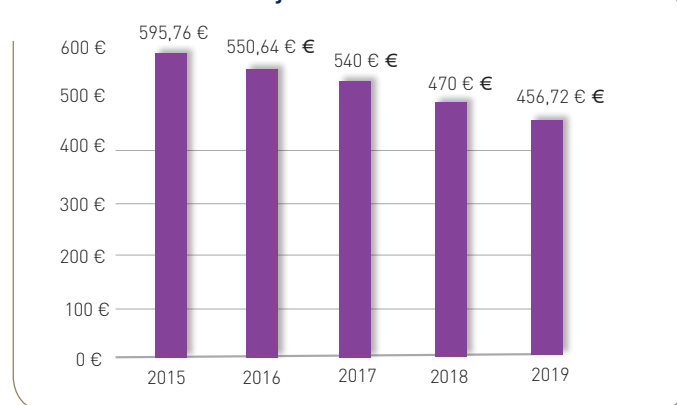
## MARCHÉ DES PARTS

	29/03/2019	28/02/2019	31/01/2019
Prix d'exécution net vendeur	420,81 €	430 €	455,80 €
Prix acheteur correspondant	457 €	466,98 €	495 €
Nombre de parts échangées	30	32	98

A fin mars 2019, 1 944 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 31/12/2018

488 € €

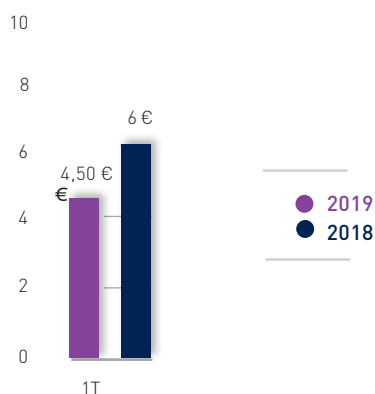
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

573 €

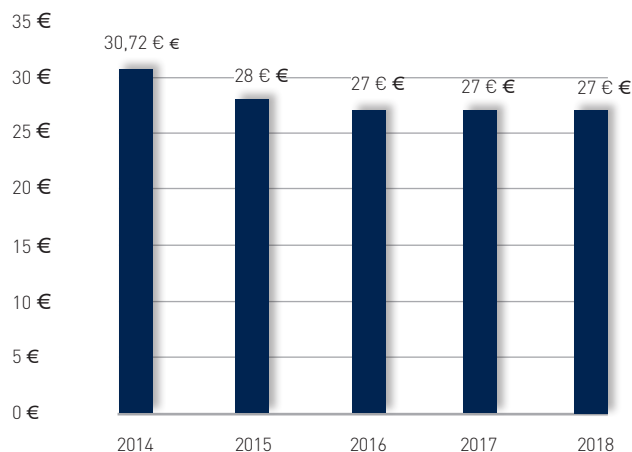
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 19 avril 2019)



### 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

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 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'ASPIIM (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)