

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

En France, ce deuxième trimestre connaît une croissance identique à celle du T1 portant à 1,3% la hausse sur 12 mois. L'investissement des entreprises reste élevé tandis que la consommation des ménages s'essouffle.

Dans ce contexte, l'activité pour votre patrimoine se concentre sur la gestion des locataires en place que nous nous attachons à pérenniser dans les locaux et sur la recommercialisation des surfaces vacantes qui s'avère plus longue et plus compliquée sur certains sites comme Thionville, Manosque ou Vienne.

L'Assemblée Générale annuelle de votre SCPI s'est déroulée le 14 juin 2018, le quorum n'a permis de traiter que les résolutions à titre ordinaire qui ont toutes été adoptées, des échanges intéressants ont eu lieu entre associés et avec la société de gestion concernant entre autres la reprise en gestion de la fin 2017, la réflexion en cours concernant une possible fusion de Cifocoma 2 et la situation économique et commercial dans certaines villes françaises. Concernant les 3 membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivaient à échéance, l'assemblée générale les a reconduits dans leurs fonctions :

- L'association APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- Monsieur Yves-Pascal BING
- La société SOPADEV, représentée par Monsieur Claude BON

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Pour les résolutions à titre extraordinaire, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 28 juin, et les résolutions présentées ont été adoptées, notamment **le changement de Siège Social de CIFOCOMA 2 qui se situe maintenant au 153 Boulevard Haussmann à Paris 8ème dans les nouveaux locaux du Groupe PAREF.**

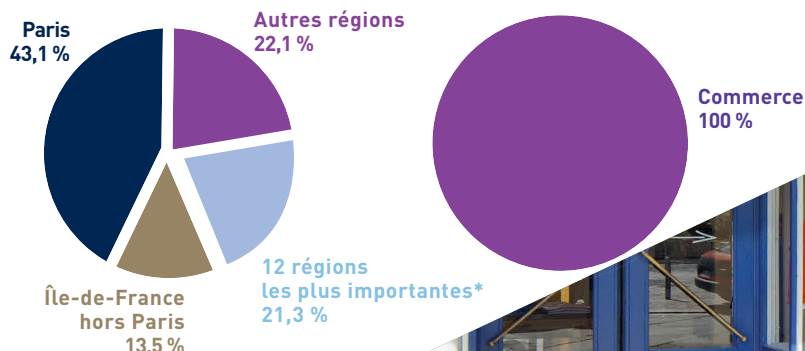
Toute l'équipe de PAREF Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

L'ESSENTIEL DU 2 <sup>ème</sup> TRIMESTRE		
Capitalisation au 30/06/2018 (M€) <sup>(1)</sup>	22,7	
Capital social nominal au 30.06.2018		
Montant €	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 809 112	44 504	776
Acompte sur distribution au titre du 2T 2018 (€)	6	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre (€) :	470	
Prix acheteur correspondant (€) :	510,42	
Nombre de lots composant le patrimoine	72	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	7 888	

PERFORMANCES AU 31/12/2017	
Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>	Taux de distribution <sup>(1)</sup> sur valeur de marché
10 ans : 10,17 %	5,10 %
5 ans : 4,60 %	

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

# PATRIMOINE

## 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 <sup>(1)</sup> au 30/06/2018

(TOF) \*

88,4 %

TOP

87,5 %

\* 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 2ème trimestre 2018, 8 lots sont vacants et représentent une surface totale de 988 m<sup>2</sup> dont 903 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Courbevoie (92), Dunkerque (59), Vienne Marchande (38), Quimper (29), Saint Etienne (42), Thionville (57) et Manosque (04) 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.

## Baux signés et Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	m <sup>2</sup>
BLANQUEFORT / Société 33.290	Commerce	01/06/2018	7 500 € HC HT	55

## Congé reçu

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congé effective	Loyer actuel	Loyer potentiel	m <sup>2</sup>
CANNES / SARL PB CONSEIL	Commerce	14/11/2018	10 601,96 € HC HT	9 500 € HC HT	32

## Erratum

Pour votre information, une erreur s'est glissée dans la rubrique Congé reçu le trimestre précédent. En effet, l'actif Marionnaud Lafayette est situé à Clermont Ferrand et non Saint Etienne.

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## MARCHÉ DES PARTS

	29/06/2018	31/05/2018	30/04/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	470	470	néant
Prix acheteur correspondant (€)	510,42	510,42	néant
Nombre de parts échangées	10	64	néant

Au 30 juin 2018, 856 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2017

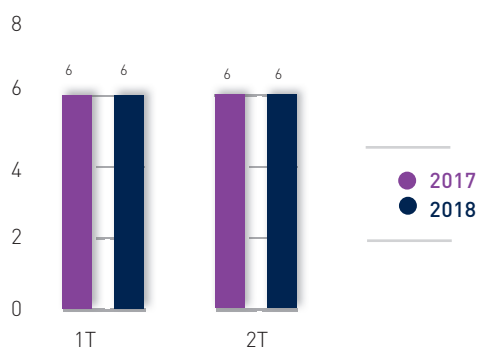
488 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

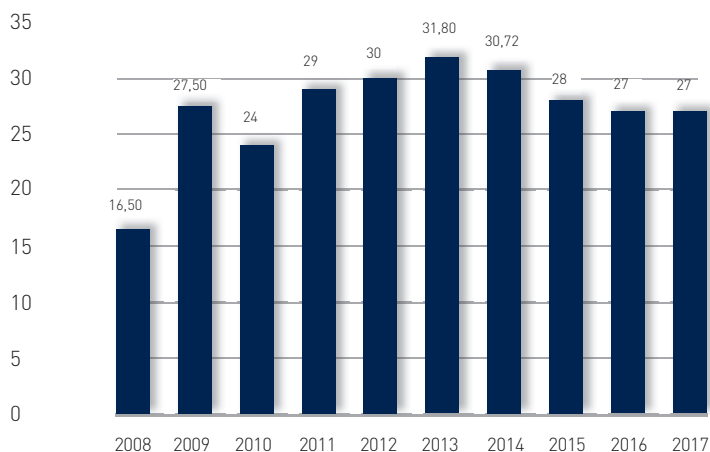
572 €

### DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part (€)  
(date de paiement : 25 juillet 2018)



### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL (€)



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.

## VIE SOCIALE

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 14 juin, le quorum de 45,64 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 17 ont été adoptées dont la résolution 15 qui a permis l'élection de 3 membres du Conseil de surveillance : l'APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA ; Yves-Pascal BING et SOPADEV représentée par Claude BON. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 28 juin permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire. Les résolutions 17 à 19 ont été adoptées.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part de CIFOCOMA 2 s'élève à 457,76 €.

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 le revenu, 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 <sup>(1)</sup>

**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)