



Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°19 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : Commerces

L'essentiel en date du 30/09/2021

14,3 M€
Capitalisation

554
Associés

800 €
Prix de souscription

736,65 €
Prix de retrait

10 ans **6,06 %**
Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2020*

5,56 %
Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020*

21,8 M€
Valeur du patrimoine
au 30/09/2021

96,7 %
Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Portée par un retour à la normale de l'activité,
le taux d'occupation de votre SCPI s'améliore
en parallèle de l'avancée du processus de
liquidation.

Sommaire

ÉDITO
page 2

**PERSPECTIVES ET STRATÉGIES
DE VOTRE SCPI**
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI
page 4

SITUATION LOCATIVE
page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE
page 5



CIFOCOMA : Société Civile de Placement Immobilier à capital Fixe
N° RCS Paris 301 482 733 ■ Visa AMF SCPI N° 13-09 en date du 16 avril 2013
SCPI gérée par PAREF Gestion.

SCPI en liquidation dont la société PAREF Gestion a été nommée liquidateur
par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 12 octobre 2020.

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce 3^{ème} trimestre s'est construit dans la continuité d'un 2^{ème} trimestre de fort redémarrage de la consommation, consécutif à l'accès massif à la vaccination qui a permis la réouverture des secteurs jugés « non essentiels ». Malgré un ralentissement logique de cette reprise durant l'été, la tendance s'est confirmée avec les dernières estimations permettant d'anticiper un rebond de la consommation à 4,5 % pour 2021.

Le rebond de l'activité plus rapide qu'anticipé au printemps et durant l'été vient également nourrir une hausse des estimations de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) français pour 2021, à plus de 6 %. Ainsi, Bercy revoyait ses prévisions début septembre en se prononçant sur un retour au niveau d'activité économique d'avant crise sanitaire dans le courant du 4^{ème} trimestre 2021 plutôt que début 2022. On assiste d'ailleurs à une baisse inédite du chômage qui devrait atteindre son niveau le plus bas depuis 2008, à 7,6 % de la population active.

La reprise n'est cependant pas égale pour tous les secteurs : et non ; certains, comme les services informatiques, ont déjà dépassé leur performance de 2019 tandis que l'hébergement et la restauration mettent plus de temps à se rétablir malgré un excellent été 2021. La performance du commerce de détail est quant à elle plus qu'honorable, les ventes du secteur se rapprochant en septembre de leur niveau d'avant crise.

Pour votre SCPI, coté gestion, le Taux d'Occupation Financier progresse à 96,7 % au 3^{ème} trimestre contre 95,7 % au 2^{ème} trimestre 2021. Une prise à bail à eu lieu en août sur l'actif de Clermont-Ferrand tandis qu'une libération a été actée en fin de trimestre sur l'actif de Lyon.

Les négociations en cours avec les locataires les plus impactés par la crise portent également leurs fruits avec des échelonnements d'échéanciers et accords de franchises partielles qui permettent de solder les principaux impayés en contrepartie. En conséquence, le taux de recouvrement atteint 91 % au 3^{ème} trimestre et une moyenne de 86 % depuis le début de l'année.

Cette performance permet la distribution d'un acompte sur dividendes pour ce 3^{ème} trimestre de 10,50 euros par part au titre du résultat formé, en ligne avec les distributions des 1^{er} et 2^{ème} trimestres.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ



L'Institut

Minceur & anti-âge



PRESSO ESTHÉTIQUE

L'anti-jambes lourdes
à partir de
29€ la séance



CRYOLIPOLYSE

L'arme minceur
par le froid !

Diagnostic
corps ou visage
personnalisé
OFFERT !

RADIO

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le processus de cession du portefeuille dans le cadre de la liquidation se poursuit et les négociations avec le candidat acquéreur sont toujours en cours. Si nous enregistrons un décalage dans le calendrier initialement souhaité, compte tenu de la granularité du portefeuille, les équipes sont mobilisées afin de parvenir à la signature d'une promesse de vente en cette fin d'année.

Le produit net de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata des parts détenues, en fonction des ventes réalisées, des coûts associés, et de la progression du processus de liquidation.

Enfin nous rappelons que le marché des parts a été suspendu et ce jusqu'à la fin du processus de liquidation.



Luca LABORDE
Fund Manager

HORAIRE D'OUVERTURE
DU LUNDI AU SAMEDI DE 9H À 21H
LE DIMANCHE DE 9H À 20H30

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

 **46**
Immeubles

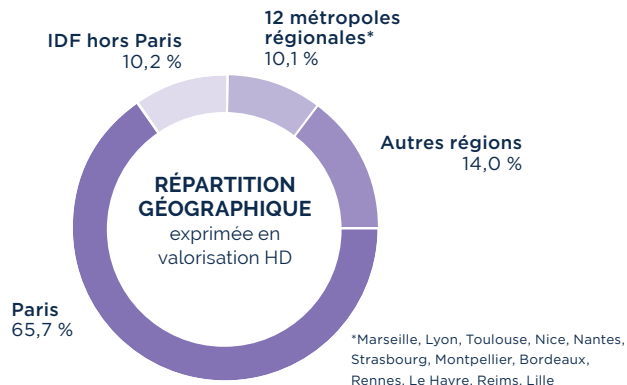
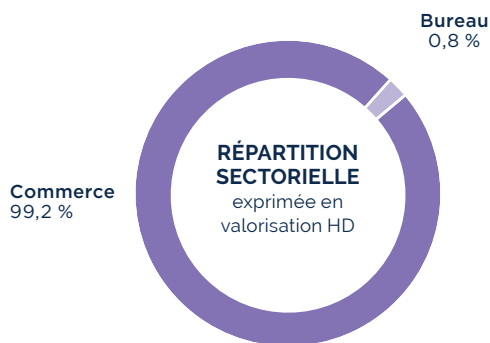
 **5 354 m²**
gérés

 **53**
baux

 **1,32 ans***
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 **1 349 000€**
Loyers Générés

L'évolution de la WALB par rapport aux précédentes éditions de ce Bulletin d'information s'explique par la prise en compte de renouvellements de baux qui étaient auparavant en tacite reconduction.



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
2 495 335 €	11 %	84,19 %	15,81 %	7,26 ans

RÉPARTITION

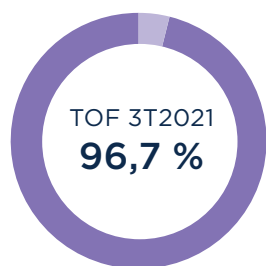
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE



TOF

Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	96,7 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,7 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	2,6 %

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 3^{ème} TRIMESTRE



1 prise d'effet
171 m²



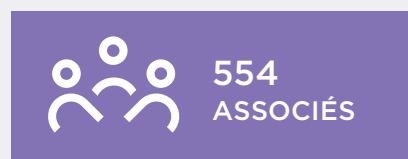
Loyer annuel
27 550 €

LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2021, 3 lots sont vacants représentant une surface totale de 255 m². 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.

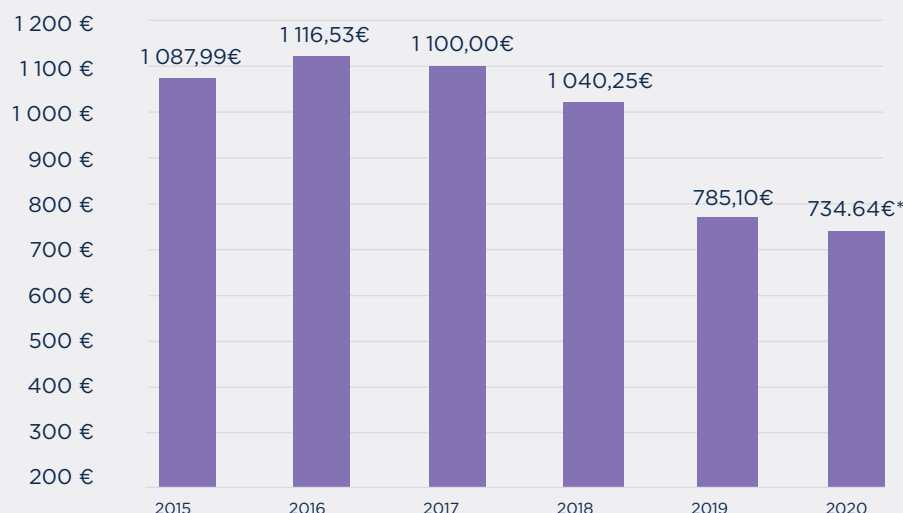
FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CIFOCOMA en date du lundi 12 octobre 2020 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI. Dans ce contexte et conformément au 1.1. du Chapitre II de la Note d'Information et à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, PAREF Gestion a suspendu l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du mardi 13 octobre 2020 et ce, afin de préserver les intérêts et l'égalité de traitement de tous les associés.



*valeurs au 31 septembre 2020

HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



*Arrêt des confrontations au 30/09/2020

Valeur de réalisation 2020

1 115,59€

Valeur de reconstitution 2020

1 309,02€

Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

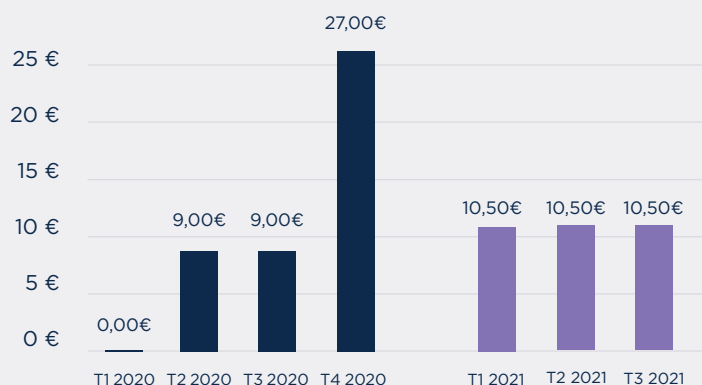
645,69€

Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

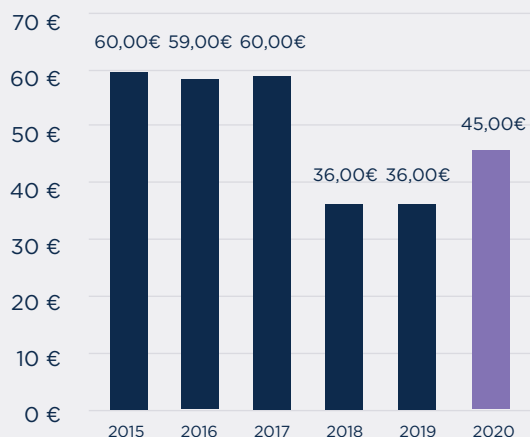
645,69€

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



DIVIDENDE ANNUEL



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. 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 10 ans minimum.



Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglistimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

WALB signifie « **Weighted Average Lease Break** ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !



INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CIFOCOMA en date du lundi 12 octobre 2020 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI. Dans ce contexte et conformément au 1.1. du Chapitre II de la Note d'Information et à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, PAREF Gestion a suspendu l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du mardi 13 octobre 2020 et ce, afin de préserver les intérêts et l'égalité de traitement de tous les associés.

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).

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.

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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI

Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com

www.paref-gestion.com

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE