

Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°16 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif à
la période du 1er octobre au 31 décembre 2020

Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : Commerce

L'essentiel

en date du 31/12/2020

14,7 M€

Capitalisation

787

Associés

330,57 €

Prix d'exécution

359,00 €

Prix d'acquisition

15 ans **8,08 %**

10 ans **4,45 %**

Taux de Rendement
Interne (TRI) 31/12/20

3,70 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/20

24,3 M€

Valeur du patrimoine

86,7 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

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



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au sortir du premier confinement, nous avons relevé que de nombreux commerçants avaient été contraints de fermer leurs portes pendant une grande partie du 2ème trimestre. 95% des petits commerces affirmaient ainsi avoir enregistré une diminution de leur chiffre d'affaire et plus de 59% d'entre eux l'estimaient supérieure à 50%.

Alors que nous écrivons ces lignes, les consommateurs étaient de retour en magasin et ce depuis la levée des mesures sanitaires début Mai. La consommation reprenait pour atteindre 90% de son niveau d'avant crise dès le mois de juillet.

A la fin du 2ème trimestre, votre SCPI tirait 98% de ses revenus de ses actifs de commerce. Plus des trois quarts étaient frappés de fermeture en application de l'arrêté du 15 mars 2020.

Au 4ème trimestre, de nouvelles mesures ont imposé une fermeture de ces commerces et leur activité reste à ce jour très impactée par les conditions économiques et sanitaires. Si beaucoup d'enseignes en difficulté ont été reprises ou font l'objet de plans de relance, l'étude des offres acceptées par les tribunaux laisse entrevoir une rationalisation des implantations et la fermeture d'un nombre conséquent de sites. Il est probable que cette rationalisation du secteur impacte durablement la demande en locaux commerciaux, notamment dans le secteur de la mode qui représente 13% des revenus de votre SCPI.

Dans certains cas, les enseignes et commerçants ont pu dégager des revenus complémentaires grâce à l'évolution de la consommation en ligne. Les nouveaux canaux de distribution que sont le click & collect et la livraison à domicile répondent aux besoins de beaucoup de secteurs et ont donc soutenu une partie de l'activité. Toutefois, la situation reste très fragile pour beaucoup de commerces, et c'est le cas pour le secteur de la restauration qui représente 40% des revenus de votre SCPI.

Face à cette situation, notre objectif en tant que société de gestion est de poursuivre le travail d'accompagnement des locataires dans cette période de crise sanitaire et stabiliser le portefeuille en vue de sa cession dans le cadre de la liquidation de votre SCPI.

Cette politique nous permet aujourd'hui d'enregistrer un taux de recouvrement de 82% sur l'année 2020 et de distribuer acompte sur dividendes de 4,50€ par part au titre du 4ème trimestre. Cette dernière distribution porte le dividende annuel à 13,50€ par part.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le processus de liquidation approuvé par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 12 Octobre 2020 a donné lieu à l'élaboration d'une stratégie présentée au Conseil de Surveillance de votre SCPI le 15 Décembre 2020. Nous entamons un processus de commercialisation de son portefeuille dont les premières étapes nous mèneront à la sollicitation du marché lors du 2ème trimestre de cette année. Nous vous informerons ce processus dans les prochaines éditions de ce Bulletin.

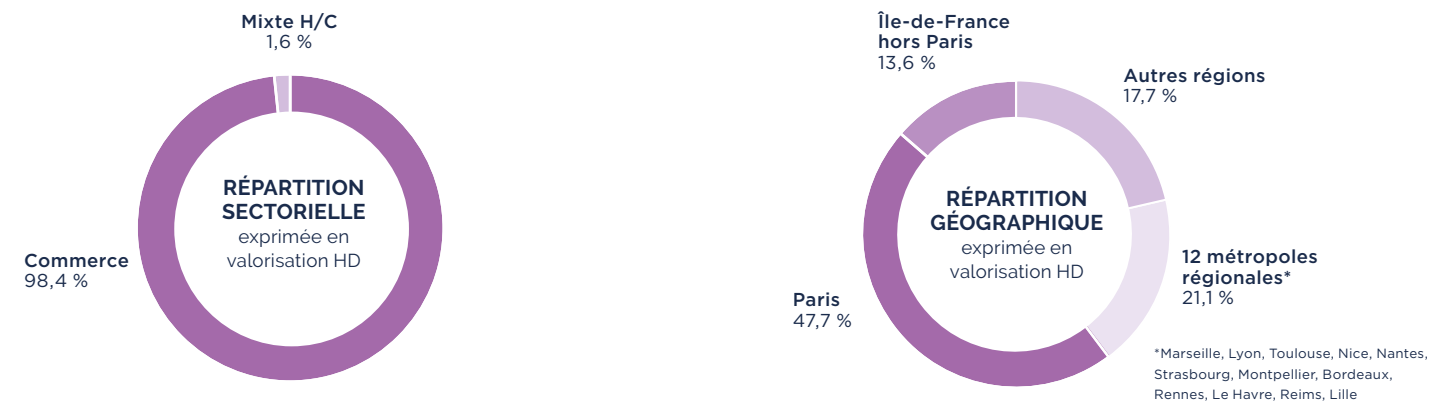
Le produit net de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata des parts détenues, en fonction des ventes réalisées et de la progression du processus de liquidation.

Enfin, suite à la mise en liquidation de votre SCPI en conséquence de la décision de l'Assemblée Générale du 12 Octobre 2020, il est important de noter que le marché des parts a été suspendu et ce jusqu'à la fin du processus de liquidation.



Luca LABORDE
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
2 303 145 €	9,5 %	81,08 %	18,92 %	5,96 ans

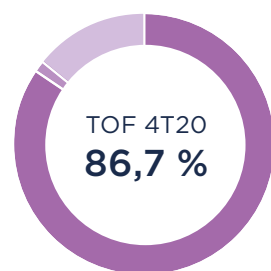
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

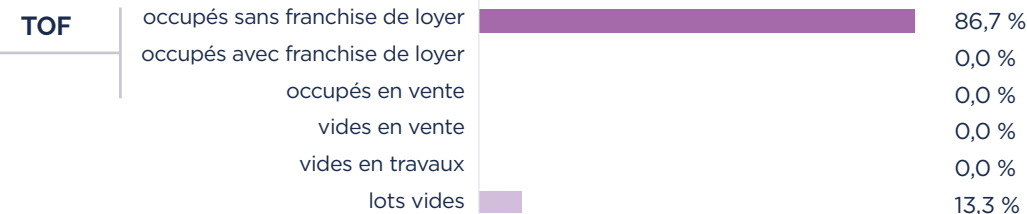
INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE

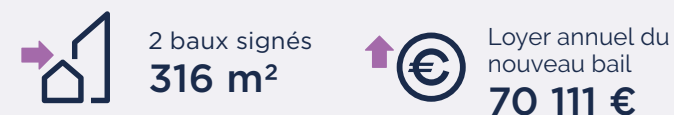


Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM



Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP. 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).

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3^{ème} TRIMESTRE



FOCUS

1 bail marquant :
CLERMOND FERRAND (63) - commerce - Date d'effet 2 décembre 2020 - durée ferme 3 ans

LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2020, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 155 m² dont 1 015 m² de locaux à usage de commerces situés à Thionville (57), Clermont-Ferrand (63), Lille (59), Lens (62), Boulogne-sur-Mer (62), Manosque (04), Le Cannet (06), Cannes (06), Alençon (61) et Saint-Etienne (42) et 140 m² à usage d'habitation. 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.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

Les données issues du marché des parts ne sont plus actualisées depuis le 12 octobre, date à laquelle PAREF Gestion a été nommée liquidateur par l'Assemblée Générale Extraordinaire.



4,50€ ACCOMPTE SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ EN DATE DU 26/01/21. VS 4,50€ AU T4 2019

LE MARCHÉ DES PARTS

	30/09/2020	31/08/2020	31/07/2020
Prix d'exécution net vendeur	330,57 €	340,00 €	-
Prix acheteur correspondant	359,00 €	369,24 €	-
Nombre de parts échangées	77	61	0

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

HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



*Arrêt des confrontations au 30/09/2020

Valeur de réalisation 2019*

494€

Valeur de reconstitution 2019*

580€

Valeur IFI 2019* préconisée résidents français

411,53€

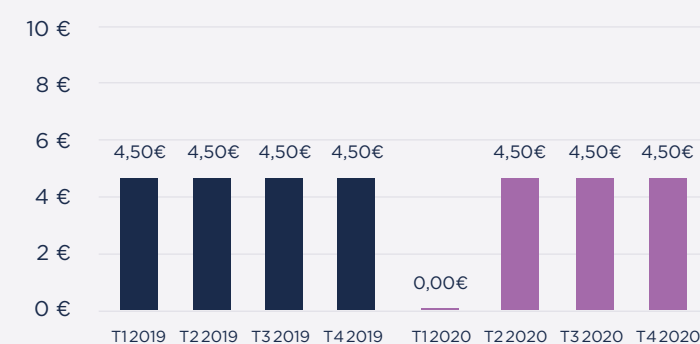
Valeur IFI 2019* préconisée résidents français

411,53€

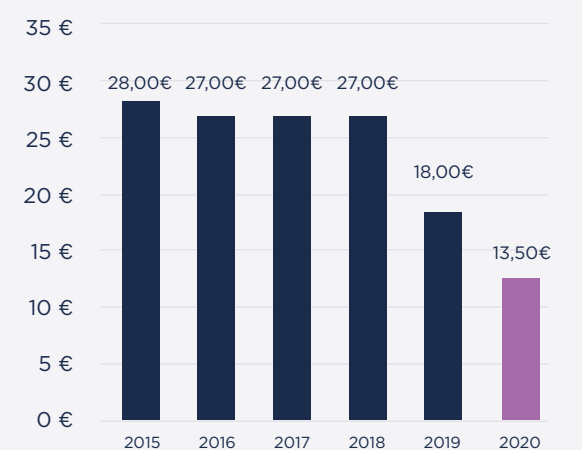
*Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril.

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.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI CIFOCOMA 2 se tiendra le 2 juin 2021, à dix heures trente minutes. A cette occasion, vous serez invités à élire 3 (3) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique. Enfin, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 CAPIFORCE PIERRE, 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.

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, de la note d'information et du document d'informations clés disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet 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.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : L'ordre d'achat 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).

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.

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 . 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