

ÉDITORIAL

Chères Associées, chers Associés,

En ce début d'année, votre SCPI a rencontré des difficultés, notamment en matière de trésorerie au moment de distribuer le dernier acompte sur dividendes de l'année 2017. En effet, Cifocoma a vécu avec une trésorerie tendue en 2016 et 2017, à tel point que la précédente société de gestion a mis en place le refinancement de deux actifs pour un montant de 1 M€ durant l'été 2017. Cet apport financier a permis de traiter partiellement le problème, mais à la suite du changement de société de gestion, les banques qui assuraient des lignes de trésorerie complémentaires pour faire face aux dépenses courantes ont fermé ces lignes. Nous avons pu mettre en place, en urgence, de nouvelles lignes de trésorerie, mais le délai nécessaire à leur prise de connaissance de la nouvelle gérance et à l'application des procédures des établissements bancaires a été très long, ce qui nous a obligé à décaler vos versements.

Afin que ce problème ne se reproduise pas, nous mettons en place deux démarches. La première réside en la cession d'un actif à Angers, la promesse de vente est signée, l'acte devrait intervenir fin Juin. La seconde consiste à réduire l'acompte sur dividende qui sera versé pour les trois premiers trimestres 2018, le dernier acompte de l'année pourra être revalorisé selon les résultats et avec la trésorerie nécessaire au paiement dans les délais habituels.

Néanmoins, le contexte macro-économique reste favorable et le marché locatif donne des signaux positifs, ainsi nos efforts en matière de gestion conjugués à la qualité de votre patrimoine permettront de traverser cette période et de retrouver des perspectives d'évolution intéressantes.

Enfin, quelques mots sur votre société de gestion : PAREF GESTION est en croissance, ses effectifs s'étoffent et le temps est venu de déménager pour des locaux mieux adaptés, plus rationnels et rénovés.

A partir du 13 juillet 2018, votre Société de Gestion déménage au 153 Boulevard Haussmann Paris 8^{ème}.

Cordialement,

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1^{er} TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2018 (M€) ⁽¹⁾	20,9	
Capital social nominal au 31.03.2018		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 744 055	17 935	516
Acompte sur distribution au titre du 1T 2018 (€)	9	
Dernier prix d'exécution du trimestre (€)	1 077	
Prix acheteur correspondant (€)	1 169,62	
Nombre de lots composant le patrimoine	63	
Surface totale (m ²)	6 550	

PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾		Taux de distribution ⁽¹⁾ sur valeur de marché
10 ans	9,24 %	5,02 %
5 ans	10,60 %	

⁽¹⁾ Voir lexique au dos

PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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

PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Signature d'une promesse de vente pour l'actif d'Angers d'une surface de 418 m² au prix de 500 000 €.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾ au 31/03/2018

(TOF) *

91,2 %

TOP

82,5 %

* 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).

Bail signé

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	m ²	Commentaire
PARIS 9 ^{ÈME} / MAUBEUGE	Commerce	24 552 €	313	Renouvellement de LINA

*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

Congé reçu

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congé effective	Loyer actuel*	Loyer potentiel	m ²
CLERMONT FERRAND 63000 / MARIONNAUD	Commerce	31 juillet 2018	43 032 €	43 000 €	321

*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	Loyer potentiel	m ²	Commentaires
ORVAULT 44700 / AGECOMI	Bureau	23 698 €	24 390 €	237	Echéance le 31/01/2018
BISCAROSSE 40600 / SARL EMI	Commerce	24 864 €	25 300 €	130	Echéance 01/01/2018

*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

VOTRE SCPI À LA LOUPE

MARCHÉ DES PARTS

	30/03/2018	28/02/2018	31/01/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	1 077	néant	1 013,81
Prix acheteur correspondant (€)	1 169,62	néant	1 101
Nombre de parts échangées	1	néant	4

Au 31 mars 2018, 349 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION⁽¹⁾

Valeur de réalisation au 31/12/2017

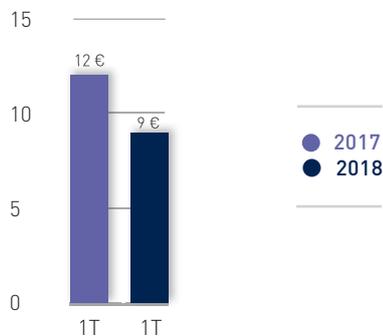
1 066 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

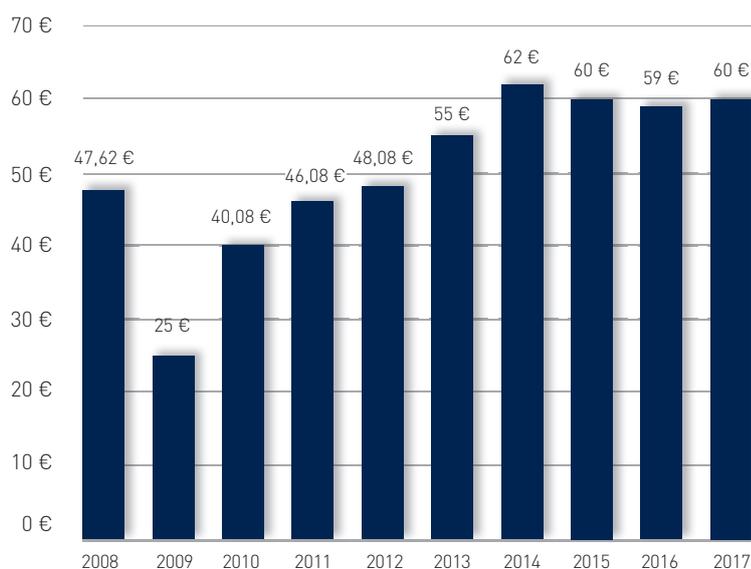
1 266 €

DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 27 avril 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

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le jeudi 14 juin 2018 à 10h30 au siège social de Paref Gestion, 8 rue Auber, Paris 9^{ème}.
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

La valeur IFI de la part de CIFOCOMA s'élève à 1 142,84 €.

L'intégralité des informations figurent dans la note d'information de la SCPI CIFOCOMA.

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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} 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, 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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 euros HT) soit quatre-vingt-dix euros (90 euros TTC) par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

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 son actualisation 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. 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 ⁽¹⁾

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 loué.

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

www.paref-gestion.com