



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Après la période de prise en main de votre portefeuille immobilier, la clôture des comptes et la tenue des assemblées générales de votre société de gestion est rentrée dans le traitement ligne à ligne de chacune des problématiques qui touchent vos actifs immobiliers.

La situation de la trésorerie de votre SCPI reste problématique même si la cession de l'actif d'Angers fin juin a permis de lui redonner un peu d'air. Une autre cession doit être envisagée d'ici la fin de l'année pour retrouver une situation normale, votre société de gestion y travaille.

L'activité locative fait l'objet d'une grande attention de la part des équipes de gestion, certains locataires en difficulté sont suivis de près et des contentieux liés à des locations plus anciennes mais terminées doivent être liquidés pour assainir la situation.

Le taux de vacance physique monte à 22 % ce trimestre, c'est le contrecoup de la libération de l'actif situé dans le quartier de la place d'Aligre dont le locataire a quitté les lieux suite à un contentieux de loyer important mais dont la récupération des sommes dues est réalisée mois après mois grâce à la mise en place d'un protocole. La commercialisation des locaux vacants à la location ou à la vente est donc une priorité malgré les difficultés rencontrées sur certaines localisations peu dynamiques.

Ces actions ne commenceront à donner des résultats qu'en 2019, en attendant, votre société de gestion se doit de rester prudente pour tenir compte de la trésorerie et des perspectives de résultat, c'est pourquoi les acomptes sur dividendes cette année resteront inférieurs à ceux de l'an passé.

Dans ce contexte, le patrimoine de CIFOCOMA reste qualitatif bien que la taille unitaire des commerces inférieure à 100 m<sup>2</sup> soit faible et que certains emplacements, même parisiens, connaissent des difficultés.

Toute l'équipe de Paref Gestion vous souhaite une bonne fin d'année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2018	21 M€	
<b>Capital social nominal au 30.09.2018</b>		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 744 055 €	17 935	515
Acompte sur distribution au titre du 3T 2018	9 €	
Dernier prix d'exécution du trimestre	1 000 €	
Prix acheteur correspondant	1 086 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	62	
Surface totale	6 132 m <sup>2</sup>	

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

#### Taux de rendement interne (TRI)



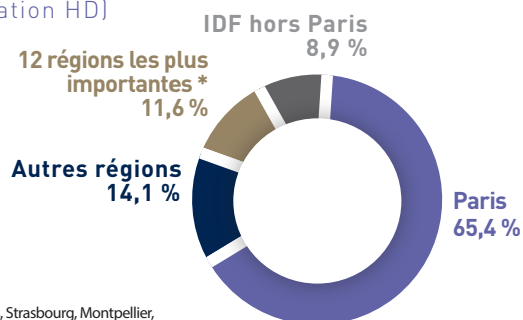
#### Taux de distribution sur valeur de marché

**5,02 %**

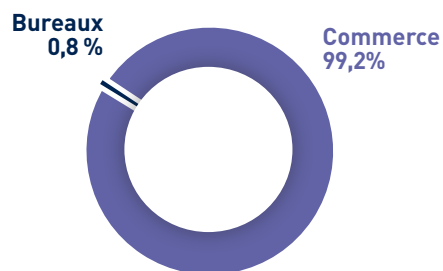
# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation HD)



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



## 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

TOF \*

82,1 %

TOP

77,9 %

\* 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 3ème trimestre 2018, 9 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 352 m<sup>2</sup> dont 1 115 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Paris XII, Fleury-lès-Aubrais (45), Epervain (51), Fréjus (83) et Biscarosse (40) et 237 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Orvault (44). 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.

## CONGES REÇUS - LIBERATIONS A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
CLERMONT-FERRAND (63) SAS Beauty Success	Commerce	Parfumeries, Cosmétiques, Produits de beauté	31/01/2019	42 125 €	34 416 €	171 m <sup>2</sup>
SAINT-LO (50) / SARL INTERNATIONAL MUSIC	Commerce	Autres services non marchands	31/03/2020	7 789 €	7 700 €	59 m <sup>2</sup>

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
FREJUS (83) - ALGER / GIRCO	Commerce	Restaurant / Brasserie / Cafétéria	26/09/2018	39 056 €	39 056 €	161 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

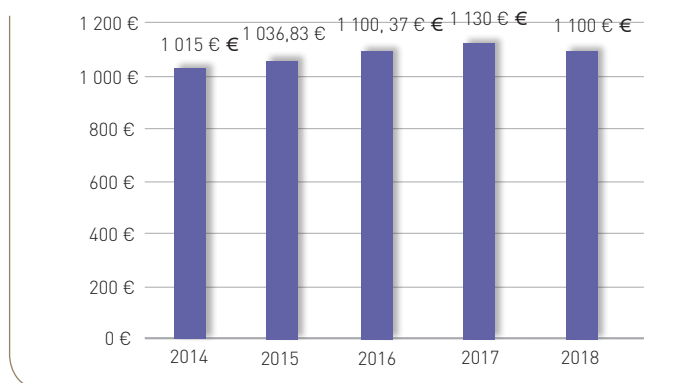
## MARCHÉ DES PARTS

	28/09/2018	31/08/2018	31/07/2018
Prix d'exécution net vendeur	1 000 €	néant	néant
Prix acheteur correspondant	1 086 €	néant	néant
Nombre de parts échangées	15	néant	néant

Au 30 septembre 2018, 442 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (1)\*

### Prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

1 066 €

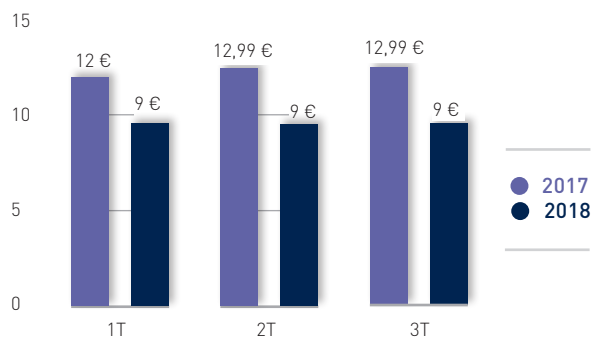
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

1 266 €

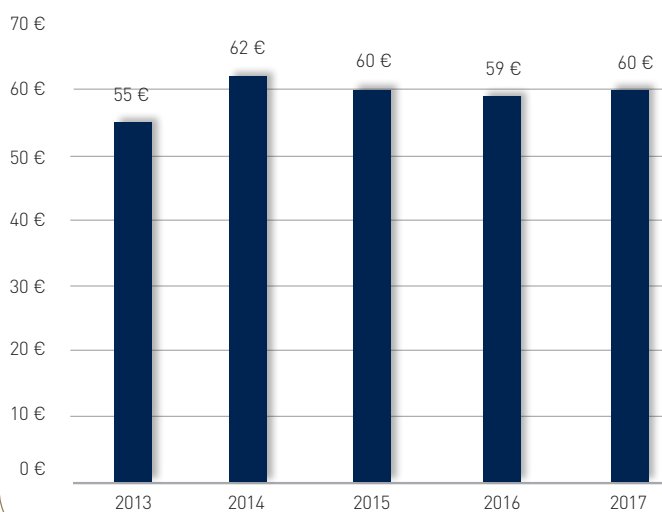
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 23 octobre 2018)



### 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.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

L'intégralité des informations figure 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<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, 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'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)