



CIFOCOMA



# Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°114 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2020  
et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2020

Type : SCPI de distribution à capital fixe

Catégorie : Commerce

## L'essentiel

en date du 30/06/2020

**14,0 M€**

Capitalisation

**519**

Associés

**720 €**

Prix d'exécution

**781,92 €**

Prix d'acquisition

15 ans **8,78 %**

10 ans **11,10 %**

Taux de Rendement  
Interne (TRI) 31/12/19

**4,22 %**

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/19

**22,2 M€**

Valeur du patrimoine

**96,5 %**

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



**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.

**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,

Déjà fragilisés par la crise des gilets jaunes et les manifestations contre la réforme des retraites, les commerçants de proximité, artisans et indépendants ont été très durement impactés par la crise du covid-19. Les mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence ont contraint de nombreux commerçants à fermer leurs portes.

Les petits commerces sont par ailleurs 95 % à affirmer avoir enregistré une diminution de leur chiffre d'affaires au mois de mars 2020 lorsque les acteurs de la grande distribution ont vu leur activité augmenter sensiblement. 59 % d'entre eux affirment que cette baisse est supérieure à 50 %, alors que seulement 2 % estiment qu'elle se chiffre à moins de 10 % (sondage réalisé par la Confédération des commerçants de France).

En conséquence, pendant cette période, le secteur a enregistré une baisse de 54 milliards d'euros de son chiffre d'affaires.

Le portefeuille de votre SCPI se compose de 46 actifs immobiliers, dont 45 de commerces totalisant 99 % des revenus. Alors que 77 % des locataires étaient impactés de fermeture en application de l'arrêté du 15 mars 2020, nous avons pris la décision de suspendre le versement de l'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre et de mettre en œuvre des actions devant éviter dégradation de la situation de trésorerie.

Aussi nos asset managers ont réalisé un travail continu auprès de chaque locataire de la SCPI, collectant au 15 Juillet 2020 plus de 70 % des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre, un recouvrement supérieur à nos projections réalisées en début de crise sanitaire. Autre fait majeur de ce trimestre, la cession de l'actif Parisien « Aligre » a pu être réalisée à la sortie du confinement le 8 Juin pour 2,3 millions d'euros. Ces résultats nous permettent de reprendre la distribution avec un acompte sur dividende pour le 2<sup>ème</sup> trimestre de 9,00 euros par part.

Le rattrapage de l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre pourra être envisagé sur les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres si la situation de la SCPI le permet.

PAREF GESTION vous souhaite un très bel été 2020.

Soyez certains que nous restons plus que jamais mobilisés et à votre disposition.

**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale



# L'Institut

Actif situé à Saint-Germain-en-Laye (78)

Superficie : 230 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation physique : 100%

Minceur  
& anti-âge

PRESSO  
ESTHÉTIQUE  
L'anti-jambes lourdes

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Les actions que nous avons mises en place au 1<sup>er</sup> trimestre portent leurs fruits.

Ainsi la suspension du 1<sup>er</sup> acompte de l'année, l'obtention d'un Prêt Garanti par l'Etat de 350 000 euros et le report de 6 mois de la totalité des échéances financières nous ont permis de stabiliser la trésorerie de votre SCPI. La cession de l'actif Parisien « Aligre » à date du 8 Juin pour 2,3 millions d'euros nous permet de retrouver plus de latitude, rendant notamment possible une restructuration de la dette afin d'alléger la charge financière.

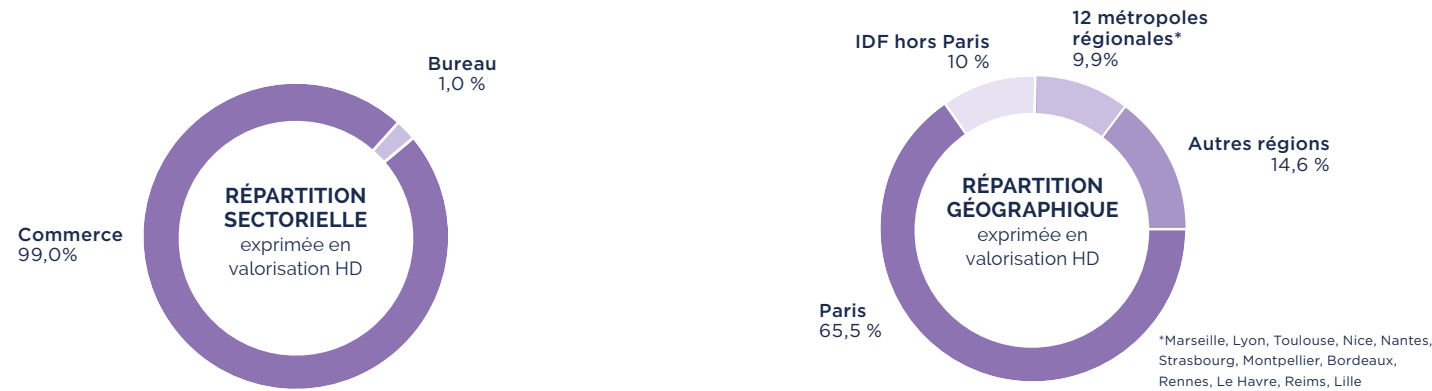
En dépit de ces bonnes nouvelles et des efforts mis en place par votre société de gestion pour répondre à la crise sanitaire, votre SCPI reste « petite » en taille de patrimoine et fortement exposée aux crises et aléas de marché. Si la fusion avec sa sœur jumelle Cifocoma 2 apparaissait comme une solution évidente, son coût reste un obstacle majeur et nous pousse à envisager d'autres solutions alternatives. Dans ce contexte la Société de Gestion présentera lors de l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI une opération de dissolution liquidation permettant d'envisager la distribution aux associés des importantes réserves de Plus-Value et de Résultat constituées au fil des années.



**Luca LABORDE**  
Fund Manager



## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
3 337 343 €	15,1 %	15,8 %	84,2 %	7,1 ans

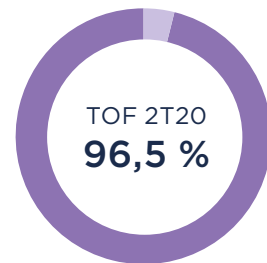
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

**Lieu :** Paris Aligre  
**Surface :** 512m<sup>2</sup>  
**Prix net vendeur :** 2 270 000€

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE



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

Catégorie	Pourcentage
occupés sans franchise de loyer	96,5 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3,5 %

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 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

### FOCUS

1 bail signé  
**106 m<sup>2</sup>**  
Loyer annuel du nouveau bail  
**15 000€**

**Description du nouveau bail :**  
Saint-Lô (50) - Commerce - Date d'effet 14 mai 2020 - Durée ferme 3 ans

### LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2020, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 224 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés à Epernay (51) et Clermont Ferrand (63). 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

519 ASSOCIÉS

720€ PRIX D'EXÉCUTION

781,92€ PRIX D'ACQUISITION

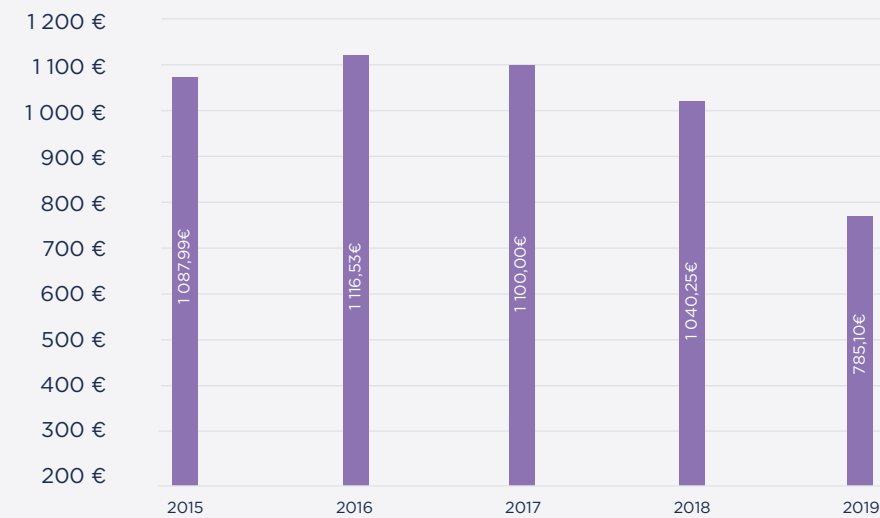
9,00€ ACCOMPTE SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ EN DATE DU 28 JUILLET 2020. VS 9,00€ AU T2 2019

### LE MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2020	29/05/2020	30/04/2020
Prix d'exécution net vendeur	720 €	720 €	-
Prix acheteur correspondant	781,92 €	781,92 €	-
Nombre de parts échangées	23	32	-

Au 30 juin 2020, 179 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

### HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



Valeur de réalisation 2019

**1 135€**

Valeur de reconstitution 2019

**1 341€**

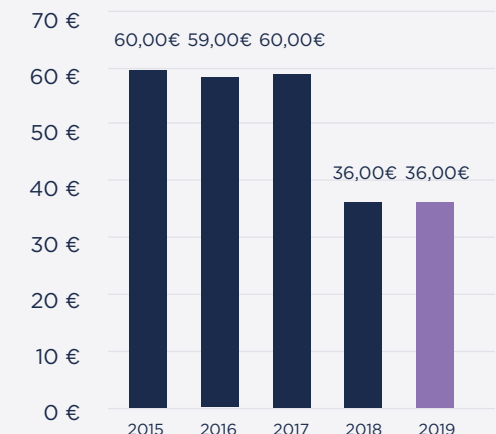
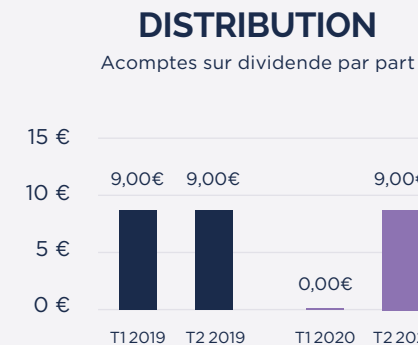
Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

**805,79€**

Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

**805,79€**

### 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

Compte tenu du contexte sanitaire, l'Assemblée Générale de CIFOCOMA a été repoussée au 30 septembre dix heure trente.

## 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 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, 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](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. 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](mailto:associes@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://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