

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°17 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et  
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021  
Type : SCPI de distribution à capital fixe  
Catégorie : Commerce

## L'essentiel

en date du 31/03/2021

**16,0 M€**

Capitalisation

**787**

Associés

**359 €**

Prix de souscription

**330,57 €**

Prix de retrait

15 ans **8,08 %**

10 ans **4,45 %**

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020

**3,70 %**

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020

**23,9 M€**

Valeur du patrimoine

**87,4 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

## Des arbitrages stratégiques en amont de la 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



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le 1er trimestre de l'année 2021 s'inscrit dans la continuité des derniers mois de l'année 2020. Dans un contexte de poursuite des mesures sanitaires, avec en particulier la mise en place de restrictions renforcées dans 16 puis 19 départements à compter du 20 mars 2021, entraînant notamment la fermeture des commerces non essentiels dans ces territoires. L'annonce d'un 3ème confinement sur l'ensemble du territoire métropolitain est ainsi encore venue accentuer la pression sur le secteur commerçant.

Le numérique et la vente à distance, en plein essor, permettent aux plus grandes enseignes et à la restauration de proximité de compenser en partie l'impact des mesures sanitaires. Ces pratiques connaissent une croissance exponentielle depuis le début de la crise sanitaire, le volume de ventes produit par ces canaux de distribution étant en augmentation de 46,5% sur un an en février selon la Banque de France. Cependant ce virage ne correspond pas à la stratégie de certaines enseignes et peut rester difficile à prendre pour les plus petits commerces.

La cession de l'actif de Paris rue Notre Dame de Nazareth pour 530 000 euros ainsi que la vente du lot d'habitation de l'actif du Cannet pour 110 000 euros ont permis de considérablement renforcer la trésorerie du fonds. En plus d'une amélioration de la distribution, cela permettra à votre SCPI de faire face à des échéances d'emprunts à court terme et, avec la cession réalisée d'un emplacement de parking à Clichy, marque la fin des cessions en dehors du programme d'arbitrage lié au processus de liquidation.

A la suite de la décision de l'Assemblée Générale du 12 Octobre 2020, le processus de liquidation du portefeuille suit son cours. La commercialisation du portefeuille va débuter au deuxième trimestre 2021.

Du point de vue de la gestion, le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI s'améliore légèrement pour atteindre 87,4% contre 86,7% au 4ème trimestre 2020. Cela s'explique par la cession du lot d'habitation de l'actif du Cannet qui était vacant.

Malgré le renforcement des mesures sanitaires sur ce 1er trimestre 2021, nos efforts auprès des locataires nous permettent d'enregistrer un taux de recouvrement des loyers à près de 74%. Ces données encourageantes permettent la distribution d'un acompte sur dividende de 4,35 euros par part, légèrement en deçà de la distribution du 4ème trimestre 2020 qui s'était établie à 4,5 € mais mieux que le 1er trimestre 2020 sur lequel il n'y avait pas eu de distribution.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Nos équipes sont pleinement mobilisées pour régulariser la situation des locataires les plus touchés par le renforcement des mesures sanitaires et l'annonce d'un 3ème confinement.

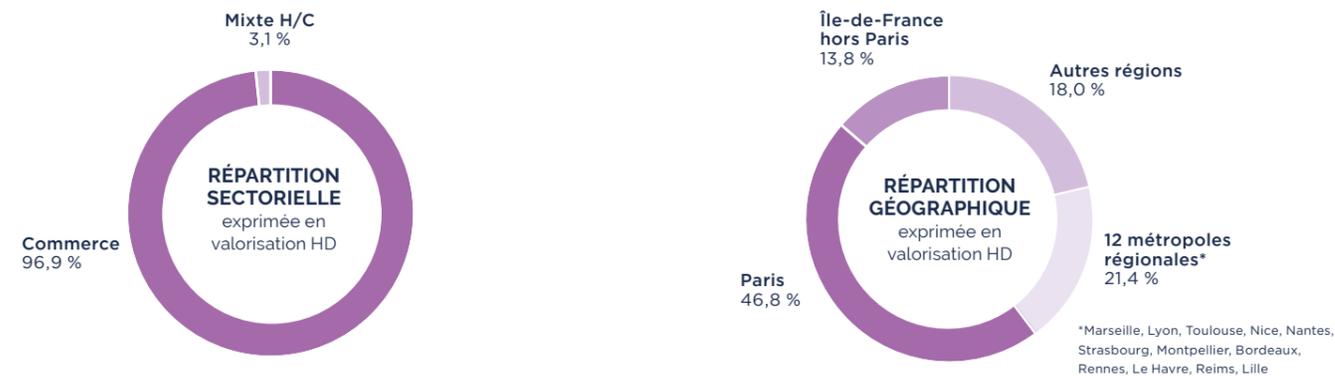
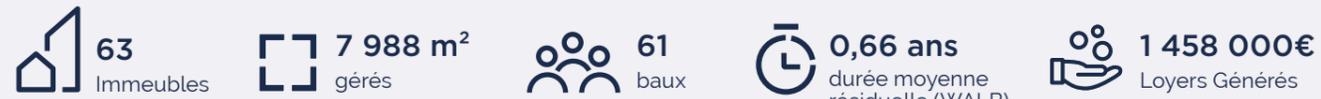
En parallèle, le travail se poursuit pour mener à bien la cession du portefeuille. Le produit net de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata des parts détenues, en fonction des ventes réalisées et de la progression du processus de liquidation.

Enfin nous rappelons 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 MARS 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
2 189 218 €	9,2 %	82,56 %	17,44 %	6,15 ans

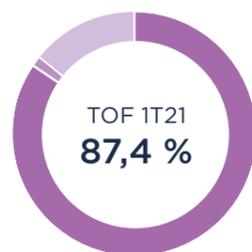
## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 1er trimestre 2021, il y a eu 2 ventes représentant 110 m<sup>2</sup> pour un total de 635 000€.

## 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	87,4 %
occupés avec franchise de loyer	2,5 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	10,2 %

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).

## LOCAUX VACANTS

Au 31 mars, 10 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 055 m<sup>2</sup> dont 970 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Thionville (57), Lille (59), Lens (62), Boulogne-sur-Mer (62), Manosque (04), Le Cannet (06), Cannes (06), Alençon (61) et Saint-Etienne (42) et 85 m<sup>2</sup> 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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CIFOCOMA 2 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 suspend 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 31.09.20

## HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



\*Arrêt des confrontations au 30/09/2020

Valeur de réalisation 2020\*

**490,71€**

Valeur de reconstitution 2020\*

**576,25€**

Valeur IFI 2020\* préconisée résidents français

**312,90€**

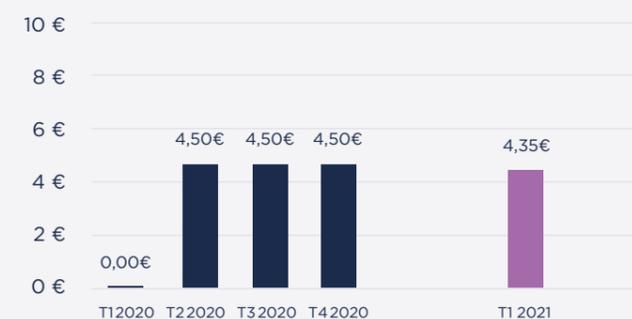
Valeur IFI 2020\* préconisée résidents français

**312,90€**

\* Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## 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, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. A cette occasion, vous serez invités à élire trois (3) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration sans indication de mandataire, 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.

## 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](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