

Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°18 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021
Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 30/06/2021

16,0 M€

Capitalisation

840

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
au 30/06/2021

88,9 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Reprise de l'activité commerciale et poursuite du processus de 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,

Ce 2^{ème} trimestre marque une évolution dans la gestion de la crise sanitaire avec un recul de l'épidémie lié à l'ouverture de la vaccination au plus grand nombre. Ainsi la barre des 50% de Français ayant reçu au moins une première dose de vaccin a été franchie à la clôture du trimestre. Ce recul de la pandémie s'accompagne d'un recul des restrictions et d'une réouverture des commerces et restaurants, principaux locataires de votre SCPI.

Ainsi le calendrier de réouverture prévu par l'État a permis aux commerces dits « non essentiels » de rouvrir leurs portes à partir du 19 mai. La première semaine de réouverture a suscité un important retour des consommateurs dans les magasins de vêtements, les ventes enregistrées sur ces 5 premiers jours étant de 90% supérieures à celle de la même semaine en 2019 pour cette typologie de commerces.

La reprise s'est avérée un peu moins dynamique pour les bars et restaurants, autorisés à rouvrir dès le 9 juin mais limités par les nombreux gestes barrières toujours en vigueur. Il s'agissait notamment de la possibilité de n'ouvrir qu'en terrasse dans un premier temps, du couvre-feu à 23 heures jusqu'à la fin du mois de juin et enfin la part toujours importante du télétravail en entreprise pour des restaurateurs qui font l'essentiel de leur chiffre d'affaires au déjeuner.

Un point positif à noter est que cette bonne reprise s'est faite en parallèle de la progression de la vente distance. En effet, la part de marché de la vente à distance continue de progresser captant 13,4% du commerce de détail début 2021 contre 9,8% en 2019.

Du point de vue de la gestion de votre SCPI, le Taux d'Occupation Financier progresse à 88,9% au 2^{ème} trimestre contre 87,4% au 1^{er} trimestre 2021. A la suite de l'impact des mesures sanitaires et des fermetures administratives pour les commerçants, nous poursuivons les négociations auprès de certains locataires afin de les accompagner sur leurs périodes de fermeture. Ces échanges ont généralement pour objet de les soutenir dans la relance de leurs activités, souvent avec des échéanciers de paiements aménagés, mais aussi avec des franchises portant sur les périodes de fermetures. Cela permet à votre SCPI de débloquer certaines situations et certains paiements qui lui sont dus, et parfois d'améliorer la durée de bail pour certains locataires. Sous cet angle, ces négociations représentent une opportunité pour votre fonds. Ainsi, le taux de recouvrement qui s'est ralenti au cours du 2^{ème} trimestre pour arriver à 70%, devrait rapidement progresser au fur et à mesure de l'aboutissement de nos échanges.

Ces données permettent la distribution d'un acompte sur dividendes de 4,35 euros par part au titre du résultat formé, en ligne avec la distribution du 1^{er} trimestre.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Nos équipes font le maximum afin de permettre aux locataires les plus fragilisés par la crise sanitaire de régulariser leur situation tout en s'engageant sur le plus long terme avec votre SCPI.

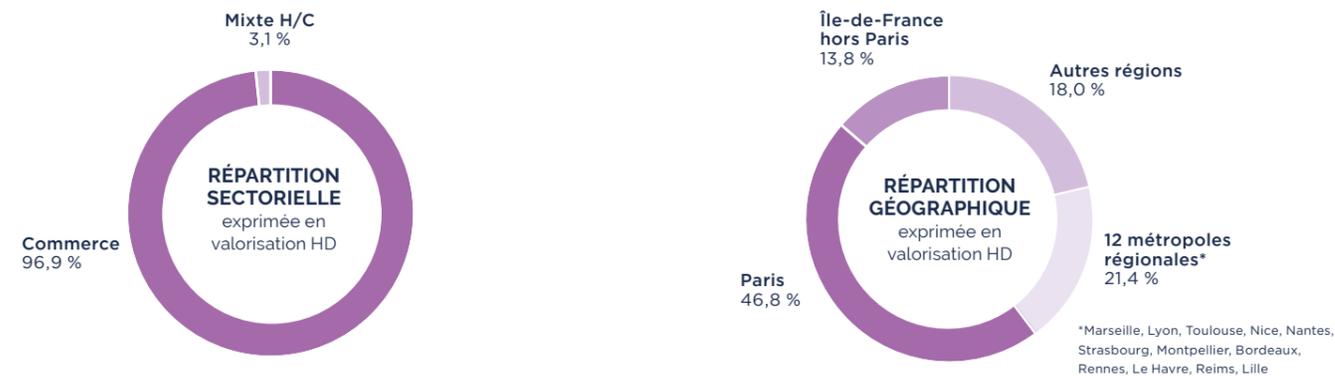
En parallèle, le travail se poursuit pour mener à bien la cession du portefeuille pour lequel un potentiel acquéreur a été identifié. Une période d'exclusivité s'est ouverte avec celui-ci en vue d'aboutir à la signature d'une promesse de vente en Septembre.

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.



Luca LABORDE
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
1 723 000 €	8 %	78,73 %	21,27 %	7,12 ans

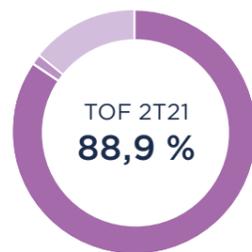
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 2^{ème} trimestre 2021, il y a eu une vente d'un parking pour un montant de 18 000€.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE

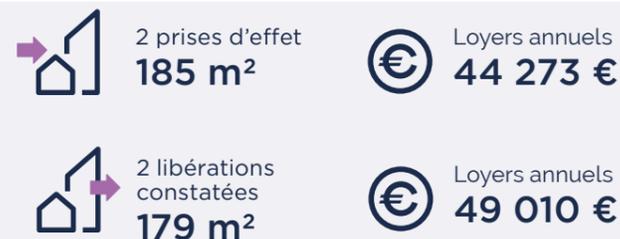


Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

TOF	Occupation	Pourcentage
TOF	occupés sans franchise de loyer	88,9 %
	occupés en vente	0,0 %
	occupés avec franchise de loyer	0,0 %
	vides en vente	0,0 %
	vides en travaux	0,0 %
	lots vides	11,1 %

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).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 2^{ème} TRIMESTRE



LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2021, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 142 m². 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.

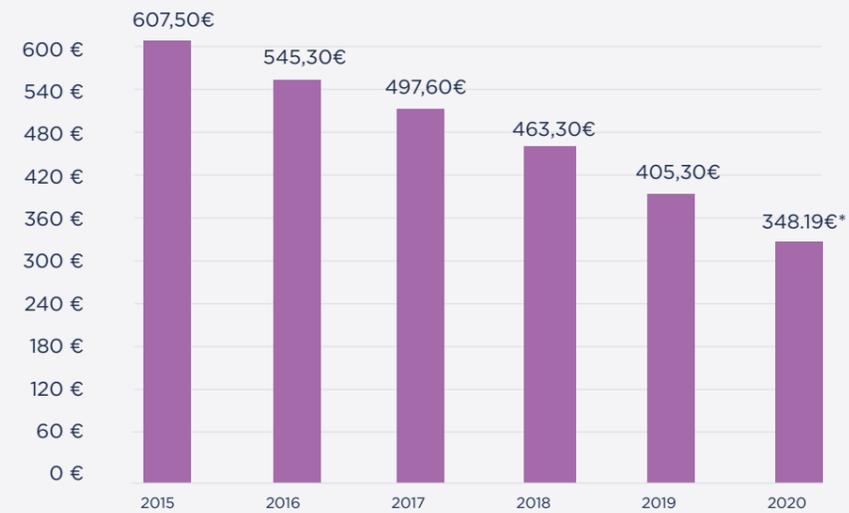
FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

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 a suspendu 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€

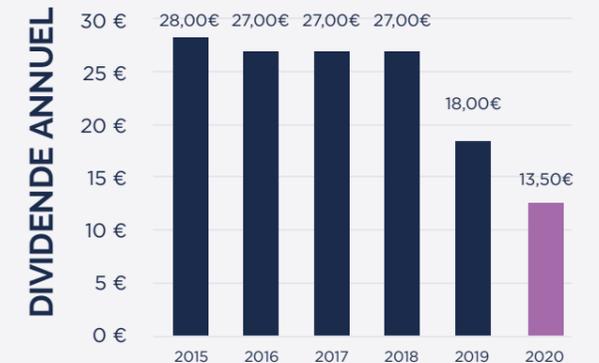
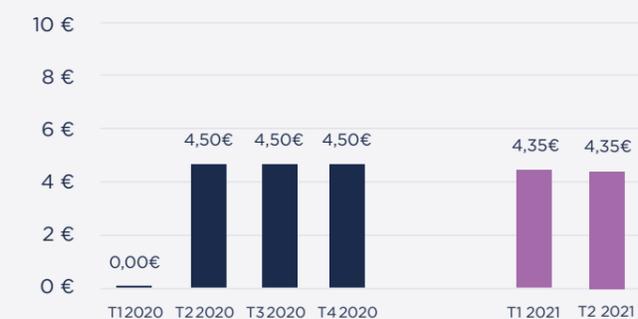
Valeur de reconstitution 2020
576,25€

Valeur IFI 2020 préconisée résidents français
312,90€

Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français
312,90€

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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.



ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associes@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI CIFOCOMA 2 s'est tenue le 2 juin 2021, à dix heures trente, à huis-clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou par procuration sans indication de mandataire, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 14 mai 2021. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (1 à 15). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 14 juin 2021 à cet effet. L'ensemble des résolutions extraordinaires présentées a été adopté (16 à 18).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 a suspendu 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.

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