



CIFOCOMA

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°21 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la  
période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022  
Type : SCPI de distribution à capital fixe  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 31/03/2022

**14,3 M€**

Capitalisation

**554**

Associés

**800 €**

Prix de souscription

**736,65 €**

Prix de retrait

**10 ans** **6,60 %**

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2021\*

**8,53 %**

Taux de distribution 2021\*

**21,8 M€**

Valeur du patrimoine  
au 31/03/2022

**95,9 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

La signature d'une promesse  
de vente pour l'ensemble du  
patrimoine en février marque  
une étape déterminante dans  
la progression du processus  
de liquidation.

*\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*



**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.

**SCPI en liquidation** dont la société PAREF Gestion a été nommée liquidateur  
par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 12 octobre 2020.

**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,

Le 1<sup>er</sup> trimestre de 2022 s'inscrit dans la continuité des derniers trimestres de 2021. Mise à part la bonne reprise économique, l'actualité de votre SCPI continue d'être marquée principalement par l'avancée du processus de cession de votre portefeuille.

Nous sommes en effet ravis de rappeler l'évènement principal de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2022 qui avait déjà été annoncé lors de la précédente édition de votre Bulletin Trimestriel d'Information, à savoir la signature de la promesse de vente de la totalité du portefeuille en février. La réitération de l'acte et donc la vente du portefeuille est attendue pour la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Un autre chantier important, qui s'est fait parallèlement au processus de cession, a été celui de la poursuite de l'accompagnement des locataires dont l'activité a encore été pénalisée par la crise sanitaire en 2021. Les équipes se sont notamment attachées à identifier les locataires les plus touchés dont la situation justifiait un aménagement de leurs loyers. Des protocoles ont ainsi été signés, permettant à la fois d'accorder certains allègements, tout en récupérant le restant des loyers dus sur la période.

En dehors de ces dernières régularisations de soldes locataires, le portefeuille de votre SCPI reste stable avec un Taux d'Occupation Financier qui progresse légèrement, à 95,9 % contre 95,2 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 essentiellement grâce à la fin de la franchise du locataire Clairoptic ayant pris à bail l'actif de Clermont-Ferrand en août 2021.

Fort d'une situation financière toujours renforcée et en attendant le versement d'un premier acompte sur liquidation à l'issue de la vente du portefeuille, la performance de ce 1<sup>er</sup> trimestre et ses 11,84 euros de résultat par part permet une distribution de 11,82 euros par part.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

A l'issue de la réalisation de vente du portefeuille, le produit net de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata des parts détenues, dont un premier acompte une fois l'acte de vente signé vraisemblablement à l'été. Un solde sera retenu jusqu'à la liquidation effective de la SCPI qui pourra intervenir une fois qu'une Assemblée Générale Extraordinaire aura acté la finalisation du processus. Cette AGE devrait se tenir en fin d'année, une fois l'ensemble du passif de la SCPI apuré et les comptes et rapports de liquidation finalisés.



**Luca LABORDE**  
Fund Manager

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

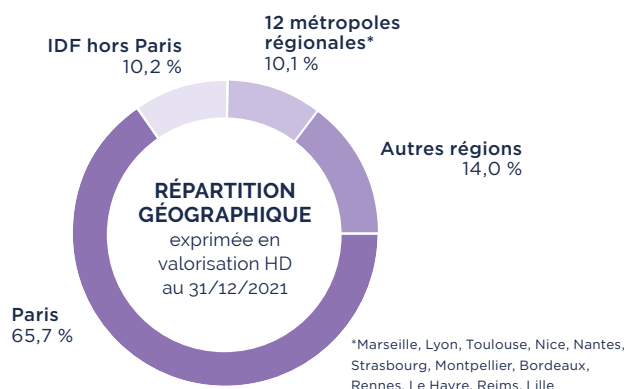
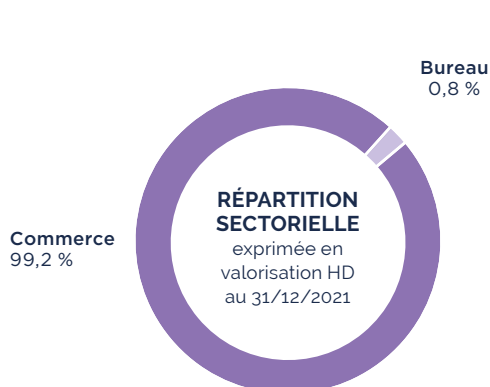
 **46**  
Immeubles

 **5 354 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **53**  
baux

 **1,33 an**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

 **1 367 000 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur au 31/12/2021	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
2 269 977 €	23 529 000 €		23 529 000 €	9,65%

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Une promesse a été signée sur la totalité du portefeuille le 18 février 2022, dans le cadre de la liquidation votée de votre SCPI.

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

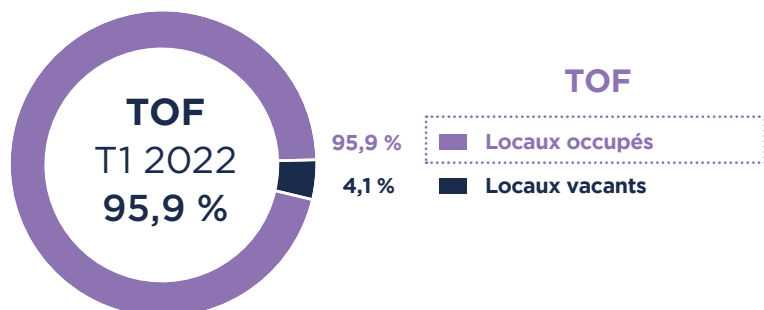
## SITUATION LOCATIVE



### La nouvelle méthode de calcul du Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Source : [ASPIM.fr](http://ASPIM.fr)



TOF au 31/12/2021

Nouvelle méthode de calcul	<b>95,82 %</b>
Ancienne méthode de calcul	<b>95,17 %</b>

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) en vigueur en 2022.

### LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2022, 3 lots sont vacants représentant une surface totale de 255 m<sup>2</sup>. 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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CIFOCONA 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.



554  
ASSOCIÉS

736,65€\*  
PRIX  
D'EXÉCUTION



800,00€\*  
PRIX  
D'ACQUISITION



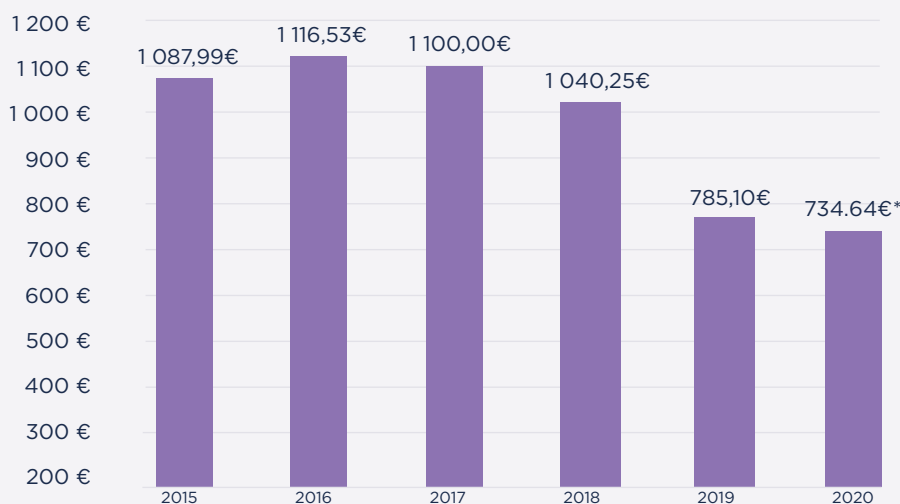
11,82€ ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ  
EN DATE DU 22/04/2022

\*valeurs au 31 septembre 2020

## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **17 935 parts** en fin de trimestre.

## HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



\*Arrêt des confrontations au 30/09/2020

Valeur de réalisation 2021

**1 197,95 €**

Valeur de reconstitution 2021

**1 400,24 €**

Valeur IFI 2021 préconisée résidents  
français

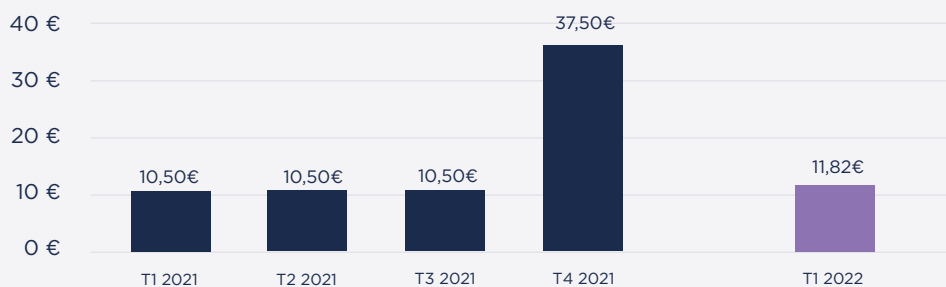
**1 099,97 €**

Valeur IFI 2021 préconisée non-  
résidents français

**1 099,97 €**

## DISTRIBUTION

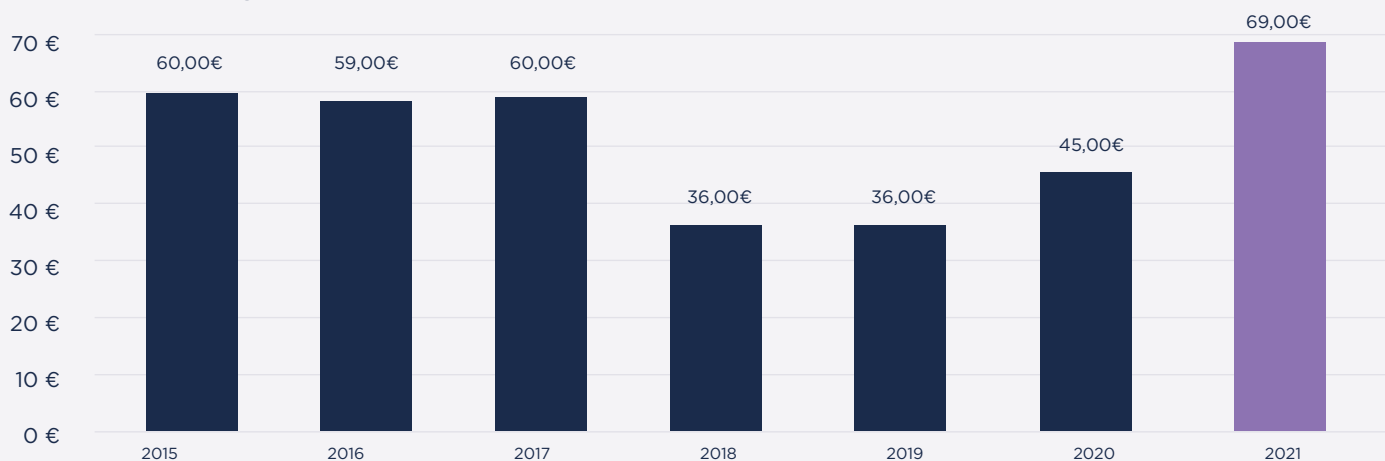
Acomptes sur dividende par part



Taux de Distribution 2021

**8,53 %**

## 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 Annuelle de la SCPI CIFOCOMA se tiendra le mercredi 22 juin 2022, à quatorze heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service 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 distribution de la SCPI** : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : le TOP est l'expression du nombre de m<sup>2</sup> vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m<sup>2</sup> vacants de surface habitable du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

**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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
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

BTI-T122-CIF1/1