

Bulletin trimestriel d'information T2 2022

N° 22 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2022 et relatif à
la période du 1er avril au 30 juin 2022
Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

La fin du premier semestre 2022 a été marquée par une étape clé du processus de liquidation avec la vente actée de la quasi-totalité du portefeuille dans le prolongement de la promesse signée en février dernier. Il s'agit d'une excellente nouvelle qui va nous permettre la réalisation d'un premier versement dans le cadre de la liquidation dans le courant de l'été. Nous évoquons plus haut la cession de la « quasi-totalité » du portefeuille car deux actifs n'ont pu être cédés en même temps que le reste. Le premier d'entre eux a été préempté par la mairie dont il dépend. Le processus de vente se poursuit avec ce nouvel entrant. En ce qui concerne le second, il a vu sa situation évoluer entre la signature de la promesse en février et celle de la vente. Par conséquent, le processus de commercialisation de cet actif a d'ores et déjà redémarré activement pour limiter au maximum l'impact sur le calendrier de finalisation de la liquidation.

La vente réalisée en juin nous permet également de passer aux prochaines étapes de la liquidation avec notamment l'apurement de la majeure partie du reste du passif de la SCPI dans les mois à venir. L'équipe de gestion est mobilisée pour que ces opérations se réalisent le plus rapidement possible. Idéalement, d'ici à la fin de l'année, mais cela reste soumis à la cession des derniers actifs et à des procédures administratives et financières sur lesquelles la société de gestion n'a pas toujours le contrôle.

Côté gestion immobilière, le portefeuille a été détenu durant presque tout le trimestre, la cession étant intervenue le 29 juin. L'activité locative s'est maintenue dans la lignée du premier trimestre et permet le versement d'un acompte sur dividende de 15 euros net par part, avec prélèvement sur le report à nouveau. Deux versements complémentaires interviendront au titre des opérations de liquidation au 3^{ème} trimestre :

- un montant de distribution brute des plus-values réalisées de 230 euros (hors fiscalité des personnes physiques) ; et
- un montant de 170 euros net par part au titre d'un premier acompte sur la liquidation.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/06/2022

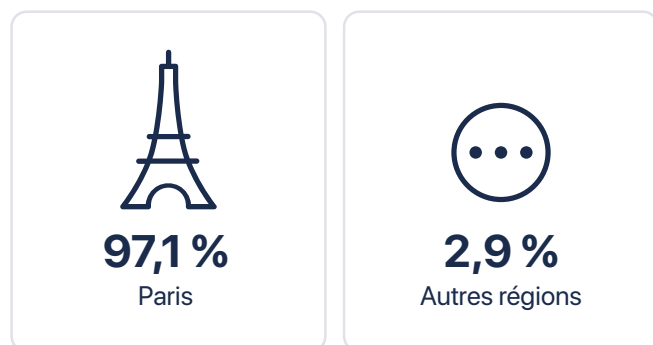
Votre patrimoine en un coup d'oeil

Après la cession de la quasi-totalité du portefeuille, il restait deux actifs en portefeuille au 30 juin 2022.

 1,6 M€ Valeur du patrimoine	 2 immeubles	 118,67 m² gérés	 2 baux	 2,52 ans durée moyenne résiduelle (WALB)	 66 127 € loyer annualisé au 30/06/22
--	--	---	---	--	--

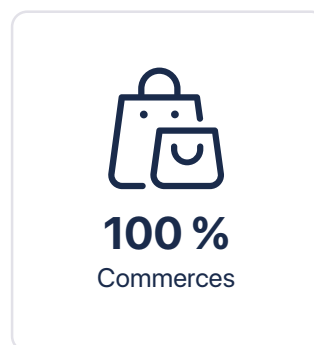
Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en valorisation hors droits



Point sur l'endettement

Dettes bancaires	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
0 €	1,6 M€	0 €	1,6 M€	0 €

L'ESSENTIEL DE LA GESTION

Taux d'occupation financier



Evolution du TOF 2022



*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.

Activité locative du trimestre

Aucune activité n'est intervenue au cours de ce trimestre.

Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de ce trimestre.

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.

Le 29 juin 2022, une étape majeure du processus de liquidation a été franchie avec la cession du portefeuille à l'exception de deux actifs, l'un préempté par la mairie, l'autre en cours de nouvelle commercialisation.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 30/06/2022

Pour mémoire, 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.

 **840**
associés

 **330,57 €***
Prix d'exécution
359 €*
Prix d'acquisition

 **15,97 M€**
Capitalisation

 **15 €**
Acompte sur Dividende
T2 versé le 04/08/2022

 **230 €**
Distribution brute des
plus-values réalisées
versement à venir

 **170 €**
Acompte sur Liquidation
versement à venir

*valeurs au 30/09/2020

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **44 504 parts** en fin de trimestre

HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



526 €
Valeur de réalisation
2021

614 €
Valeur de reconstitution
2021

500,56 €
Valeur IFI 2021 préconisée
résidents français

500,56 €
Valeur IFI 2021 préconisée
non-résidents français

*arrêt des confrontations au 30/09/2020

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

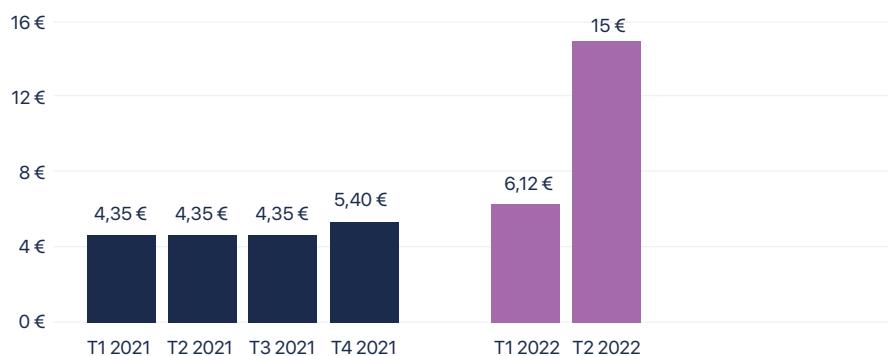
5,05 %
Taux de distribution 2021

10 ans **4,45 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI CIFOCOMA 2 s'est tenue le mercredi 22 juin 2022, à quinze heures trente, au Salon Laetizia, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 PARIS. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, 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 30 mai 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 11).

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 part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

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 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.

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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :

gestionvie@paref.com

Nos équipes restent joignables au :
01 86 90 41 10



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

