



5 rue Cassini à Nice (06)

# CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4-15

4<sup>ème</sup> trimestre 2015

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

## ➤ EVOLUTION DU CAPITAL – CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe

|                                    |                 |  |          |
|------------------------------------|-----------------|--|----------|
| Capital nominal au 01/01/2015 :    | 6 809 112,00 €  | Valeur nominale de la part :                     | 153,00 € |
| Capital nominal au 31/12/2015 :    | 6 809 112,00 €  | Valeur de réalisation de la part au 31/12/2014 : | 443,06 € |
| Capitaux collectés au 31/12/2015 : | 12 059 327,21 € | Nombre de parts :                                | 44 504   |
| Capital autorisé :                 | 7 650 000,00 €  | Nombre d'associés :                              | 810      |

## ➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

### ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA 2 sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique Les Fonds / CIFOCOMA 2.

#### Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

| Date       | Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup> | Prix d'exécution (net vendeur) | Parts échangées |
|------------|--|--------------------------------|-----------------|
| 30/10/2015 | 640,74 €                                     | 589,00 €                       | 45              |
| 30/11/2015 | 639,65 €                                     | 589,00 €                       | 29              |
| 29/12/2015 | 598,00 €                                     | 550,64 €                       | 35              |

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT.

Ordres d'achat en attente au 31/12/2015 : 54 parts

Ordres de vente en attente au 31/12/2015 : 141 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 janvier, 29 février et 31 mars 2016. La société ne garantit pas le rachat des parts.

#### Passation des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats, du règlement libellé à l'ordre de CIFOCOMA 2.

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement

de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 3 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an. L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

#### Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

#### **CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES**

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur, ainsi qu'un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## ➤ PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

| Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2015 |         |
|---|---------|
| sur 10 ans  | 12,58 % |
| sur 15 ans  | 9,90 %  |
| sur 20 ans  | 8,54 %  |
| depuis l'origine                                      | 10,20 % |

### SUR UN EXERCICE

| En € par part ayant pleine jouissance   | 2014      | 2015     |
|---|-----------|----------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année              | 30,72 €   | 28,00 €  |
| dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values) <sup>(1)</sup> | 3,00 €    | 1,00 €   |
| dont prélèvement sur le report à nouveau  | -         | -        |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année                               | 644,50 €  | 659,94 € |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>              | 4,77 %    | 4,24 %   |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1                                      | 527,85 €  | 644,50 € |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N  | 644,50 €  | 659,94 € |
| <b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>                                | + 22,10 % | + 2,40 % |

(1) L'acompte exceptionnel représente 3,6 % de la distribution totale 2015 (9,8 % en 2014)

Société de Gestion



Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

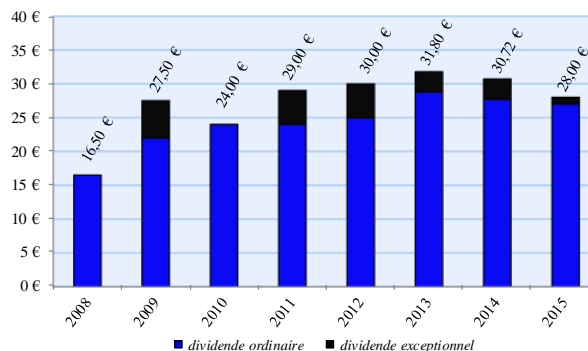
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

| En € par part                       | 2014    | 2015    | Date paiement |
|-------------------------------------|---------|---------|---------------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre   | 6,60 €  | 6,60 €  | Fin avril     |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre  | 6,60 €  | 6,60 €  | Fin juillet   |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre  | 6,60 €  | 6,60 €  | Fin octobre   |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre  | 7,92 €  | 7,20 €  | Fin janvier   |
| Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> | 3,00 €  | 1,00 €  | Décembre      |
| Dividende annuel par part           | 30,72 € | 28,00 € |               |
| Taux de distribution <sup>(2)</sup> | 4,77 %  | 4,24 %  |               |

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion versera, fin janvier 2016, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 7,20 € pour une part de pleine jouissance, soit 7,20 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 7,19 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

**Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 28,00 € par part (en retrait de 8,9 % par rapport à 2014, exercice qui pour rappel avait bénéficié de reprises de provisions exceptionnelles liées à la fin du contentieux avec l'ancienne Société de Gestion et d'un dividende exceptionnel supérieur) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2015, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,24 %.**

## ➤ INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a réalisé aucun investissement au cours du trimestre.

A la date du 31 décembre 2015, des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes) étaient signés pour un montant global frais inclus de 369 K€. Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,73 %.

Au cours du trimestre, votre SCPI a « cédé », dans le cadre d'une procédure d'expropriation par la mairie de Montigny-Les-Cormeilles (95), cinq cellules du centre commercial Eugène Delacroix (dont une vacante) pour 561 m<sup>2</sup> et pour un prix net vendeur de 988 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 634 K€. Il s'agit de l'unique arbitrage réalisé en 2015 et résumé dans le tableau ci-dessous :

| Total des Prix de Vente | Total des plus-values (nettes de fiscalité) | Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2014) | Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|---|--|
| 988 000 €               | 633 890 €                                   | 980 000 €   | + 0,82%  |



56 rue de Babylone – Paris (7<sup>ème</sup>)



3 rue du Jour – Paris (1<sup>er</sup>)

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2015 s'établit à **95,46 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 1T15    | 2T15    | 3T15    | 4T15           |
|---------|---------|---------|----------------|
| 96,51 % | 96,64 % | 96,34 % | <b>95,46 %</b> |

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2015 des locaux s'établit à **89,98 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 422 971 €

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2015

- LA CHAPELLE SAINT MEMIN (45) – RN 52 (45 m<sup>2</sup>)
- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m<sup>2</sup>)
- VILLENEUVE-LA-GARENNE (92) – C.C Ilot du mail (47 m<sup>2</sup>)
- SAINT ETIENNE (42) – rue Léon Nautin (107 m<sup>2</sup>)
- MANOSQUE (04) – 50 rue Grande (45 m<sup>2</sup>)
- CLERMONT-FERRAND (63) – 23-25 av. des Etats-Unis (un appartement de 140 m<sup>2</sup> acquis vacant)
- LENS (62) – boulevard Emile Basly (110 m<sup>2</sup>)
- ALENCON (61) – 29-31 rue des Sieurs (85 m<sup>2</sup>)

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont concerné le renouvellement d'un bail situé 3-5 rue des Louviers à Saint-Germain-en-Laye (78) pour un loyer de 35 K€ annuel HT HC contre 43 K€ annuel HT HC précédemment.

## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2015

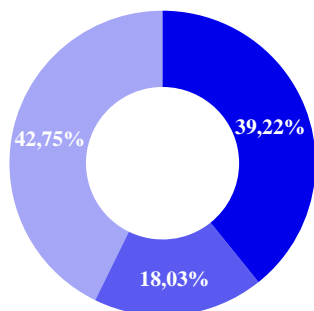
| Dettes bancaires | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts | Répartition            |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|
|                  |                                |                         | taux fixe (ou couvert) | taux variable |                                 |
| 3,77 M€          | 15,59%                         | 2,90%                   | 79,74%                 | 20,26%        | 10 ans et 8 mois                |

Conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 8 M€.

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

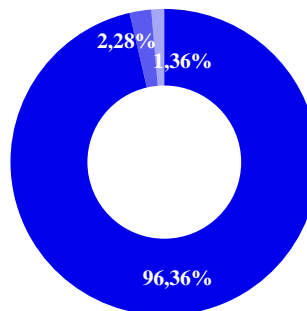
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 23,7 M€**



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes surfaces de périphérie
- Habitations



46 boulevard Carnot – Cannes (06)

## ➤ ASSEMBLEES GENERALES

**Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOcoma 2 qui se tiendra le 2 juin 2016, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2016.**

## ➤ FISCALITE

*Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.*

### FISCALITE DES REVENUS

**Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI.** Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).

- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, de

1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion (à l'occasion de confrontations sur le marché secondaire), cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

### NON RESIDENTS

Les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

### IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 29 décembre 2015, était de 550,64 €.

### AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI CIFOcoma 2 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

**Visa de l'AMF délivré à la note d'information :**

SCPI N°13-10 du 16 avril 2013

**Agrément de l'AMF à SOFIDY :**

GP N° 07000042 du 18 juillet 2014

**Siège social :**

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

**Responsable de l'information :**

M. Jean-Marc PETER - SOFIDY  
303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX  
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

### Mise à disposition des documents d'information

Vous pouvez retrouver les bulletins trimestriels d'information, les statuts, la note d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)), dans la rubrique « Documentation ».

### **COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION**

**A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex**

✂-----

**Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous le coupon ci-dessous.**

**Je souhaite recevoir une documentation sur le fonds :**

IMMORENTE     IMMORENTE 2     EFIMMO     SOFIPIERRE     CIFOcoma     FCP SOFIDY SELECTION 1

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....