



# CIFOCOMA 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°3-16

3<sup>ème</sup> trimestre 2016

Place de l'hôtel de ville – Compiègne (60)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2016

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

Capital nominal au 01/01/2016 :	6 809 112,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/09/2016 :	6 809 112,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2015 :	474,97 €
Capitaux collectés au 30/09/2016 :	12 059 327,21 €	Nombre de parts :	44 504
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	815

## ➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

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 (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
29/07/2016	597,30 €	550,00 €	52
31/08/2016	- €	- €	0
30/09/2016	588,00 €	541,44 €	111

(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 30/09/2016 : 0 part

Ordres de vente en attente au 30/09/2016 : 263 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 30 novembre et 30 décembre 2016. La société ne garantit pas le rachat des parts.

## ➤ 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)

Gestion reprise par SOFIDY en 2008

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

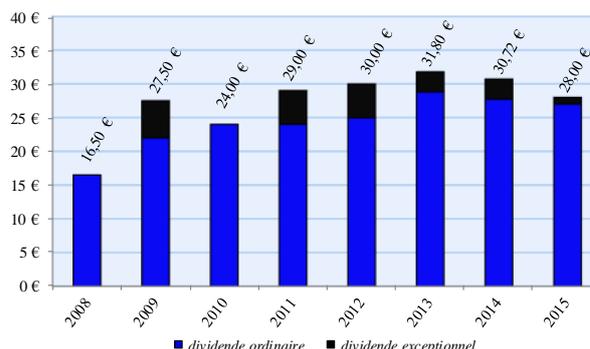
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	Prévision 2016	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	6,60 €	6,00 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €	6,00 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €	6,00 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	7,20 €	6,60 €	Fin janvier
Dividende ordinaire	27,00 €	24,60 €	
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,00 €	2,40 €	Décembre
Dividende annuel par part	28,00 €	27,00 €	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,24 %	Env. 4,6%	

<sup>(1)</sup> prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles,

<sup>(2)</sup> 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 octobre 2016, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 6,00 € pour une part de pleine jouissance, soit 6,00 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 6,00 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

**Une distribution exceptionnelle de 2,40€ par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeuble est prévue le 15 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de distribution.**

## ➤ INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs d'une agence immobilière de l'enseigne « Laforêt » située 55, avenue Jean Jaurès à Lyon (7<sup>ème</sup>) pour un prix frais inclus de 239 100 €.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'année s'élève à 6,90 %.

Concernant les arbitrages, un bien immobilier vacant de 47 m<sup>2</sup> situé dans le centre commercial Ilot du Mail à Villeneuve-La-Garenne (92) a été vendu le 21/07/2016 au profit de la mairie, pour un prix net vendeur de 90 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 53 339 €.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2016 s'établit à **93,44 %**. 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.

4T15	1T16	2T16	3T16
95,46 %	96,13 %	93,53 %	<b>93,44 %</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 troisième trimestre 2016 des locaux s'établit à 88,63 %. Ce taux est déterminé par le rapport

entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2016

- La Chapelle Saint Mesmin (45) – RN 52 (45 m<sup>2</sup>)
- Tresses (33) – Galerie marchande le Bourg (82 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>)
- Lille (59) – 7, rue Parvis Saint Maurice (176 m<sup>2</sup>)
- Thionville (57) – 7, rue de la Vieille Porte (53 m<sup>2</sup>)
- Blanquefort (33) – C.C de la Renney (55 m<sup>2</sup>)
- Vienne (38) – 36, rue Marchande (37 m<sup>2</sup>)
- Trois appartements situés à Clermont-Ferrand, Lens et Alençon

### GESTION LOCATIVE

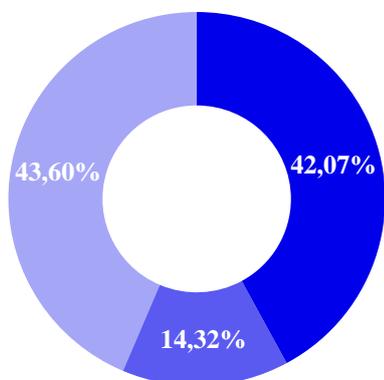
Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont concerné une cession de fonds de commerce avec déspecialisation d'un actif situé 95, rue Lauriston à Paris 16<sup>ème</sup> (75) pour un loyer inchangé mais ayant permis l'encaissement d'un droit d'entrée de 5 000 € avec maintien du niveau de loyer, ainsi qu'un renouvellement de bail, sans modification du niveau de loyer, au profit de CMC Agnès B concernant un local situé 3, rue du Jour à Paris (1<sup>er</sup>).

**Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 421 841 €**

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2016

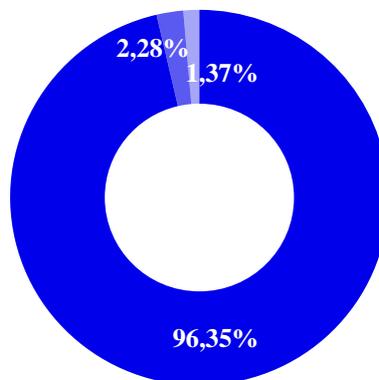
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 24,9 M€**



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



### Par typologie d'actif

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

## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2016

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
3,66 M€	14,72%	2,81%	80,55%	19,45%	10 ans et 2 mois

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 8 M€.



55, avenue Jean Jaurès - Lyon (69)



19, rue Amboise - Melun (77)

## ➤ INFORMATIONS DIVERSES

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

### 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.

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.

### EXECUTION 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.

### 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 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.

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°13-10 du 16 avril 2013
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 18 juillet 2014
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	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  
 SCPI SOFIPRIME

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....