



Place Sainte Elisabeth - Nantes (44)

CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4-16

4^{ème} trimestre 2016

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2017

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

Comme nous vous l'indiquions par courrier du 27 décembre 2016, c'est avec beaucoup de tristesse que SOFIDY a décidé de démissionner de la gestion de votre SCPI à compter du 20 décembre 2016. Le récent rejet, le 6 décembre dernier, par votre Conseil de Surveillance puis par une majorité d'associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, d'un projet de résolution visant à mettre en conformité les statuts de CIFOCOMA avec la réglementation en vigueur, a malheureusement motivé cette décision. Bien entendu, nous vous confirmons que SOFIDY continuera de gérer votre SCPI de la même façon qu'elle l'a fait depuis près de 9 ans, pendant la période transitoire de recherche d'un nouveau gestionnaire, qui devra être nommé lors d'une prochaine Assemblée Générale.

La Société de Gestion

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

Capital nominal au 01/01/2016 :	2 744 055,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/12/2016 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2015 :	1 021,62 €
Capitaux collectés au 31/12/2016 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	561

➤ 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 sont consultables sur le site www.sofidy.com rubrique Nos solutions d'Épargne / CIFOCOMA.

CONFRONTATION MENSUELLE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/10/2016	1 227,18 €	1 130,00 €	32
30/11/2016	1 227,18 €	1 130,00 €	43
30/12/2016	1 227,18 €	1 130,00 €	13

(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 31/12/2016 : 10 parts

Ordres de vente en attente au 31/12/2016 : 0 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier, 28 février et 31 mars 2017. 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 2016	
sur 10 ans	12,35%
sur 15 ans	12,39%
sur 20 ans	10,10%
depuis l'origine	13,83%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2015	2016
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	60,00	59,00
dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾)	1,80	1,40
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	0,90
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	1 181,55	1 212,55
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,08%	4,87%
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	1 105,97	1 181,55
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	1 181,55	1 212,55
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 6,83 %	+ 2,62%

(1) L'acompte exceptionnel représente 2,4 % de la distribution totale 2016 (3,0 % en 2015)

Gestion reprise par SOFIDY en 2008

Société de Gestion 

Tel : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – www.sofidy.com

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

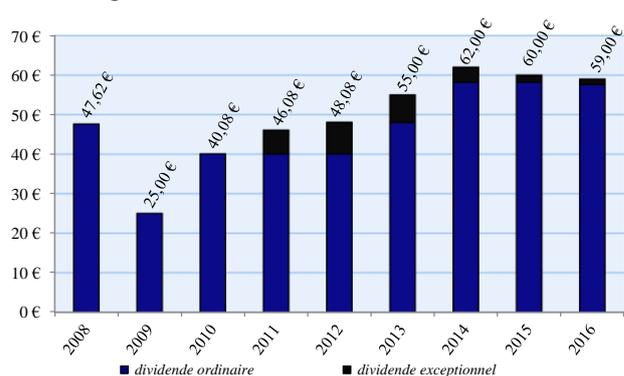
ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	2016	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	12,00 €	12,00 €	Fin Avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	12,99 €	12,99 €	Fin Juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	13,98 €	13,98 €	Fin Octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	19,23 €	18,63 €	Fin Janvier N+1
Dividende ordinaire	58,20 €	57,60 €	
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,80 €	1,40 €	Décembre N
Dividende annuel par part	60,00 €	59,00 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,08 %	4,87 %	

(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



Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 59,00 € par part (dont 0,90 € prélevé sur le report à nouveau). Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2016, lequel a progressé de +2,62 %, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,87 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2016, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 18,63 € pour une part de pleine jouissance, soit 18,63 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 18,63 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

Une distribution exceptionnelle de 1,40 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeuble, a été versée le 15 décembre 2016. Elle s'entend nette de toute fiscalité et a bénéficié aux associés et usufruitiers détenteurs de parts ayant jouissance à la date de distribution.

➤ INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Votre SCPI n'a réalisé aucun investissement au cours du trimestre. Concernant les arbitrages, un bien immobilier vacant de 51 m² situé à La Chapelle Saint Mesmin (45) a été vendu le 19 décembre 2016 pour un prix net vendeur de 116 316 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 78 484 €.

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2016 s'établit à 93,60 %. 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.

1T16	2T16	3T16	4T16
95,10 %	95,16 %	97,65 %	93,60 %

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 2016 des locaux s'établit en baisse à 93,47 % (voir ci-contre). 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 : 318 935 €



23, rue de Maubeuge – Paris (9^{ème})

GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur :

- une cession de fonds de commerce sans changement d'activité avec maintien du niveau de loyer d'une pharmacie rue Marius Charles à Domène (38),
- un renouvellement de bail de deux biens immobiliers rue de la Porte Lucas à Epernay pour un loyer de 30 K€ annuel contre 32,6 K€ précédemment, et rue de Beaubourg à Paris (3^{ème}) avec maintien du niveau de loyer.

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Paris (5^{ème}) – 23, rue Daubenton (330 m²) ; ce local vacant depuis le 1^{er} novembre 2016 explique en grande partie la baisse du taux d'occupation au 4T16. Il est actuellement en cours de relocation (signature du bail prévue d'ici la fin du mois de janvier 2017).
- Paris (9^{ème}) – 58, rue Richer (24 m²)
- Epernay (51) – 36 place des Arcades (72 m²)
- Epernay (51) – 5 rue Flodoard (58 m²)

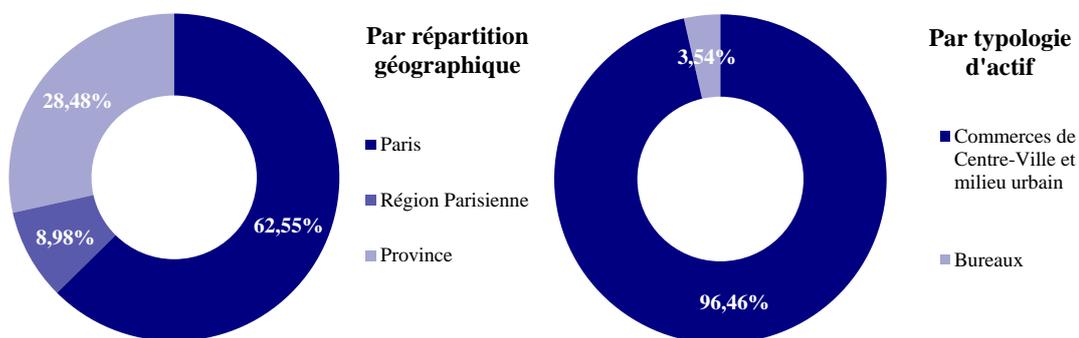


151, rue de Rennes – Paris (6^{ème})

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 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 : 23,2 M€



➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
3,55 M€	15,30%	2,92%	75,43%	24,57%	9 ans et 3 mois

Conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI ne peut excéder 7 M€.



51, rue Montmartre – Paris (2^{ème})



42, rue Saint-Antoine – Paris (4^{ème})

➤ ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de CIFOCOMA qui se tiendra le 1^{er} juin 2017, un siège du Conseil de Surveillance sera 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^{er} mars 2017.

➤ 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. 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^{er} janvier 2017 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 décembre 2016, était de 1130,00 €.

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.

Nature de la Société :	Société Civile de Placements Immobiliers
Visa de l'AMF délivré à la note d'information :	SCPI N°13-09 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 00

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), 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 les fonds :

SCPI IMMORANTE SCPI IMMORANTE 2 SCPI EFIMMO SCPI CIFOCOMA 2 SCPI SOFIPIERRE FCP SOFIDY SELECTION 1
 SCPI SOFIPRIME

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :