



44, place Ste Elisabeth – Nantes (44)

# CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1-17

1<sup>er</sup> trimestre 2017

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

L'Assemblée Générale extraordinaire du 13 avril 2017, a approuvé à 69,10 % les résolutions qui avaient été rejetées au mois de décembre dernier et visant à mettre en conformité les statuts de votre SCPI avec les attentes de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 est prévue le 1<sup>er</sup> juin à 11h au siège social à Evry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite par correspondance votre vote et/ou votre pouvoir.

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

Capital nominal au 01/01/2017 :	2 744 055,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 31/03/2017 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2016 :	1 066,98 €
Capitaux collectés au 31/12/2017 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	559

## ➤ 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](http://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) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/01/2017	1 227,18 €	1 130,00 €	2
28/02/2017	1 194,60 €	1 100,00 €	24
31/03/2017	- €	- €	0

(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 31/03/2017 : 0 parts

Ordres de vente en attente au 31/03/2017 : 64 parts

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 avril, 31 mai et 30 juin 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 <sup>(1)</sup> )	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%

Gestion reprise par SOFIDY en 2008

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

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2016	2017	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	12,00 €	<b>12,00 €</b>	Fin Avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	12,99 €		Fin Juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	13,98 €		Fin Octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	18,63 €		Fin Janvier N+1
Dividende ordinaire	57,60 €		
Acompte exceptionnel (1)	1,40 €		Décembre N
Dividende annuel par part	59,00 €	<b>57,00 € et 60,00 €</b>	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,87 %		

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles – voir nouveau PC SCPI

(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.

La société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel qui sera affinée au cours des prochains trimestres, en concertation avec le Conseil de Surveillance. Elle versera fin avril 2017, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 12,00 € pour une part de pleine jouissance, soit 12,00 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 12,00 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

## ➤ INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

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

Concernant les arbitrages, un bien immobilier de 60 m<sup>2</sup> situé à Saint-Germain-En-Laye (78) a été vendu le 20 mars 2017 pour un prix net vendeur de 85 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 25 731 €.

## ➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### Taux d'Occupation

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2017 s'établit à 93,45 %. 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.

2T16	3T16	4T16	1T17
95,16 %	97,65 %	93,60 %	<b>93,45 %</b>

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

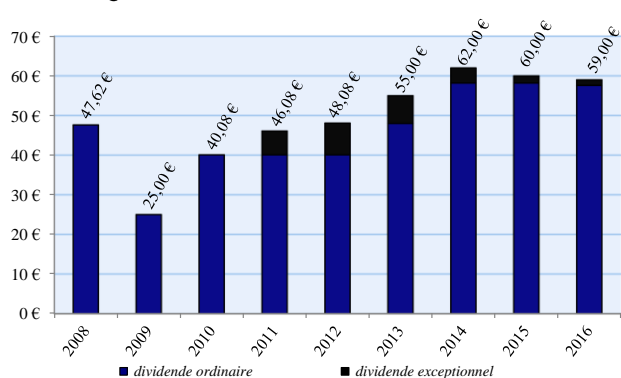
Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2017 des locaux s'établit en baisse à 93,41 % (voir ci-contre). Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 293 498 €



95, avenue de Villiers – Paris (17<sup>ème</sup>)

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



### Gestion Locative

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

- la cession de deux fonds de commerce sans changement d'activité avec maintien du niveau de loyer, un restaurant dans le Centre Commercial de Lamballe à Fleury Les Aubrais (45) et un pressing dans le Centre Commercial de La Renney à Blanquefort (33),
- la relocation d'une surface de bureau rue Daubenton à Paris (5<sup>ème</sup>) pour un loyer de 75 K€ annuel contre 74,2 K€ précédemment, et une boutique rue Richer à Paris (9<sup>ème</sup>) pour un loyer annuel de 15 K€ contre 14,5 K€ précédemment.
- le renouvellement de bail d'une boutique dans le Centre Commercial de Lamballe à Fleury Les Aubrais (45) pour un loyer de 13,9 K€ contre 13,6 K€ précédemment.

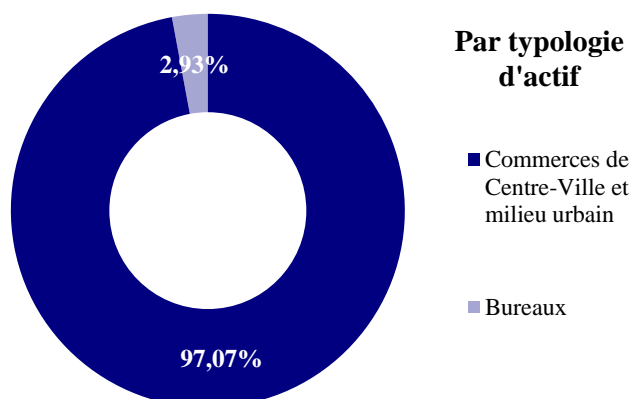
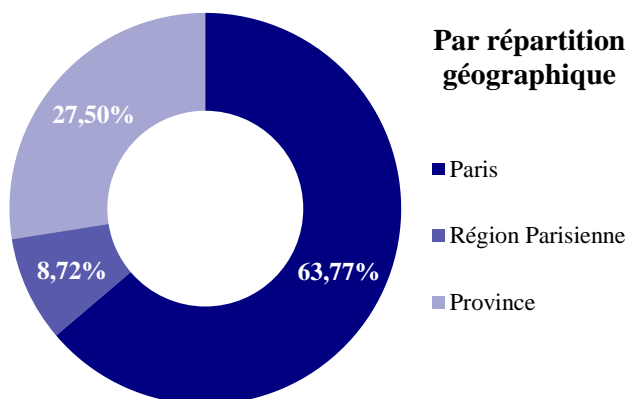
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2017

- Epernay (51) – 36 place des Arcades (72 m<sup>2</sup>)
- Epernay (51) – 5 rue Flodoard (58 m<sup>2</sup>)
- Fréjus (51) – 758, av. maréchal de Lattre (53 m<sup>2</sup>)

## ➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2017

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 23,9 M€



## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
3,46 M€	14,46%	2,92%	75,54%	24,46%	9 ans

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€.



137, rue de Sèvres – Paris (6<sup>ème</sup>)



119, rue de la Convention – Paris (15<sup>ème</sup>)

## ➤ **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 31 mars 2017 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 28 février 2017, était de 1100,00 €.

### **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.

<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°13-09 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 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](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 :

SCPI IMMORENTE    SCPI IMMORENTE 2    SCPI EFIMMO    SCPI CIFOcoma 2    SCPI SOFIPIERRE    FCP SOFIDY SELECTION 1  
 SCPI SOFIPRIME

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....