



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

CIFOCOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2-15

2^{ème} trimestre 2015

Validité du bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2015

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

Capital nominal au 01/01/2015 :	2 744 055,00 €	Valeur nominale de la part :	153,00 €
Capital nominal au 30/06/2015 :	2 744 055,00 €	Valeur de réalisation de la part au 31/12/2014 :	945,58 €
Capitaux collectés au 30/06/2015 :	4 646 054,55 €	Nombre de parts :	17 935
Capital autorisé :	7 650 000,00 €	Nombre d'associés :	538

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion prépare une augmentation de capital pour le mois d'octobre prochain. Les modalités vous seront communiquées par courrier séparé.

➤ 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 sont consultables sur le site www.sofidy.com rubrique Les Fonds / CIFOCOMA.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2015	1 152,20 €	1 060,96 €	76
29/05/2015	1 300,00 €	1 197,05 €	3
30/06/2015	-	-	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 30/06/2015 : 18 parts

Ordres de vente en attente au 30/06/2015 : aucune part

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet, 28 août et 25 septembre 2015. 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.

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

➤ 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 2014	
sur 10 ans	12,04%
sur 15 ans	11,51%
sur 20 ans	9,71%
depuis l'origine	13,84%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel (prélevé sur la réserve des plus-values) dont prélèvement sur le report à nouveau	55,00 € 7,00 € -	62,00 € 3,80 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	1 098,31 €	1 105,97 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,01%	5,61%
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	851,88 €	1 098,31 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	1 098,31 €	1 105,97 €
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 28,93 %	+ 0,70 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 6,1 % de la distribution totale 2014 (12,7 % en 2013)

Société de Gestion



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

➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

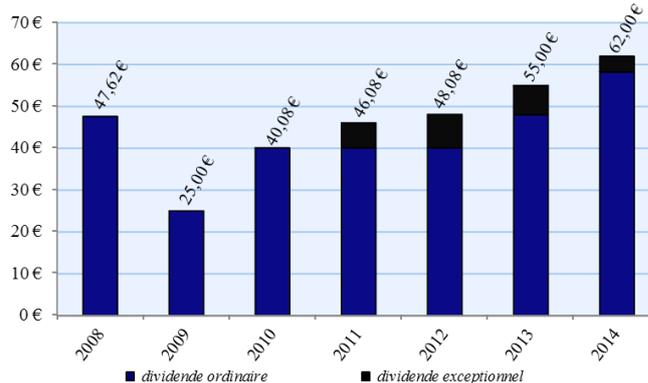
ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	12,00 €	12,00 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	12,99 €	12,99 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	13,98 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	19,23 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	3,80 €		Décembre
Dividende annuel par part	62,00 €	Entre 56 € et 60 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,61 %		

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

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire 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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2015 qui sera affinée au cours des prochains trimestres, en concertation avec le Conseil de Surveillance. Elle versera, fin juillet 2015, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 12,99 € pour une part de pleine jouissance, soit 12,99 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 12,99 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

➤ VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2015 s'établit à **96,74 %**. 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.

3T14	4T14	1T15	2T15
91,74 %	92,49 %	93,96 %	96,74 %

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 deuxième trimestre 2015 des locaux s'établit à **94,54 %**. 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 JUIN 2015

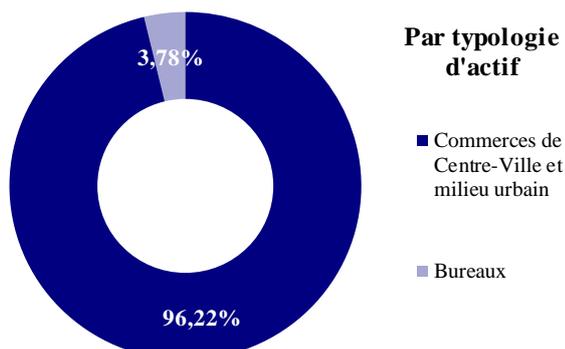
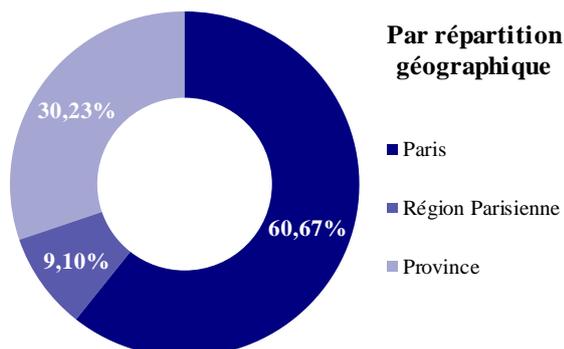
- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m²)
- SAINT-LO (50) – Centre commercial Intermarché (123 m²)
- FREJUS (83) – 45 avenue Jean Jaurès (107 m²)
- EPERNAY (51) – 36 place des Arcades (72 m²)

Montant des loyers (H.T) encaissés au cours du trimestre : 413 823 €.

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 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 : 21,9 M€



➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
4,07 M€	18,56%	2,98%	74,82%	25,18%	10 ans et 8 mois

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 7 M€.

➤ ASSEMBLEE GENERALE

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 1^{er} juin 2015, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Mme Hélène Karsenty, l'APPSCPI représentée par Mme Jacqueline Solsona et M. Claude Bon. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

➤ 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^{er} 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 6e et la 21e année de détention et de 4 % pour la 22e 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 6e et la 21e année, de 1,60 % pour la 22e année et de 9 % par an entre la 23e et la 30e année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).



58 rue Richer à Paris (9^{ème})

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^{er} janvier 2015 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 28 novembre 2014, était de 1 036,83 € et la valeur de réalisation de 945,58 €.

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 CIFOOMA 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.



2 cours du Maréchal de Lattre de Tassigny à Blaye (33)

ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les Assemblées, Générale Ordinaire et Extraordinaire du 1er Juin 2015, ont pu valablement délibérer, grâce à un quorum de 57,44 % des parts présentes ou représentées. Ce bon pourcentage a permis d'éviter les frais d'une nouvelle convocation.

Cependant nous sommes très déçus par le petit nombre de personnes, 217 sur 537 qui utilisent leur droit de vote. 40,40 % des adhérents seulement ont renvoyé un bulletin ou ont été présents. C'est moins que l'année dernière 40,87 %. Ce reproche s'adresse bien sûr aux "abonnés absents".

Votre vote personnel est la clé de défense de votre épargne qui renforcera le pouvoir de votre Conseil de Surveillance pour faire face à d'éventuelles et toujours possibles divergences avec notre gérant sur des points importants de gestion. Prenez bien conscience de cela.

Vous avez élu brillamment Madame Hélène Karsenty, APPSCPI représentée par Madame Jacqueline Solsona et Monsieur Claude Bon. Nous remercions également Messieurs Arboucalot et Bonfil-Praire, non élus pour leur travail antérieur.

Le taux d'occupation financier au premier trimestre s'améliore pour s'établir à 93,96 %.

Notre endettement à une durée moyenne de 10 ans et 9 mois pour un taux moyen de 2.98 % et s'élève à 4,13 M€.

Une grille d'affectation des investissements immobiliers a été mise à jour qui définit certains critères permettant un premier travail d'affectation des projets d'investissement entre les différents fonds gérés par SOFIDY.

Le dividende CIFOcoma 2015 devrait se maintenir dans le même ordre de grandeur que celui de 2014, autour de 60 €.

Concernant la 10ème résolution, renouvellement du mandat de gestion et rémunération de la société de gestion, le responsable a estimé que le travail de la gérance formait un tout et en conséquence qu'il n'y avait pas lieu de scinder les différentes commissions objet de sa mission. Une discussion s'en est suivie et le responsable de la gérance a décidé que la commission d'arbitrage serait fixée à zéro pour l'exercice 2016.

Le commissaire aux comptes a précisé avoir reçu de la part du dépositaire une attestation de l'existence de tous les éléments d'actif. (Immeubles et comptes).

Une augmentation de capital a été proposée au Conseil pour un montant de 1.500.000 €. Après délibération le Conseil a donné son accord sur les conditions de cette augmentation de capital qui vous sera proposée vers le mois d'octobre 2015. Jouissance au 1^{er} jour du troisième mois qui suit la souscription.

Nous vous invitons à participer nombreux à cette augmentation de capital.

Merci pour votre soutien,
Très bonnes vacances à tous,

Pour le Conseil de Surveillance

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance

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 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), 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 SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, IMMORENTE 2, EFIMMO, CIFOcoma 2, SOFIPIERRE) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOcoma 2 SOFIPIERRE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :